

Bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezen- straat'

Gemeente Weert

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat'

Gemeente Weert

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07633
Datum:	18 juli 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	dhr. E. Röling, Building Result BV
Projectteam BRO:	De heer mr. R. Osinga en mevrouw ing. G. Peeters
Concept:	10 maart 2016
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	21 april 2016
Vaststelling:	20 juli 2016
Trefwoorden:	Sint Jobstraat, verplaatsing supermarkten, nieuw wijkvoorzieningencentrum, herontwikkeling winkelstrip, Friezenstraat, woningbouw
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Het bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' vormt een actueel juridisch-planologisch kader voor het toetsen van de omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruik van een nieuw wijkvoorzieningencentrum aan de Sint Jobstraat en het herontwikkelen van de oude winkelstrip aan de Friezenstraat tot woongebied. Deze toelichting vergezelt het plan.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangrens	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1 Historische ontwikkeling Weert/ Leuken	11
2.2 Ruimtelijke en functionele kenmerken	11
2.3 Cultuurhistorie en monumenten	13
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
4. PLANUITGANGSPUNTEN	31
4.1 Functionele en ruimtelijke structuur	31
5. ONDERZOEKSASPECTEN	35
5.1 Geluid	35
5.2 Bodem	36
5.3 Milieuzonering	40
5.4 Externe veiligheid	42
5.5 Luchtkwaliteit	49
5.6 Natuur en landschap	50
5.7 Flora en fauna	51
5.8 Archeologie	53
5.9 Cultuurhistorie	57
5.10 Verkeer en parkeren	58
5.11 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	60
5.12 Waterparagraaf	60
5.13 Economische effecten	62

6. JURIDISCHE PLANOPZET	65
6.1 Planstukken	65
6.2.Toelichting op de analoge verbeelding	65
6.3 Toelichting op de regels	65
 7. HANDHAVING	 71
7.1 Uitvoering handhavingstoezicht	71
7.2 Overgangsrecht	72
7.3 Voorlichting	73
7.4 Sanctionering	73
 8. UITVOERBAARHEID	 75
8.1 Kostenverhaal	75
 9. PROCEDURE EN OVERLEG	 77
9.1 Vooroverleg	77
9.2 Zienswijzen	78

SEPARATE ONDERZOEKSRAPPORTEN

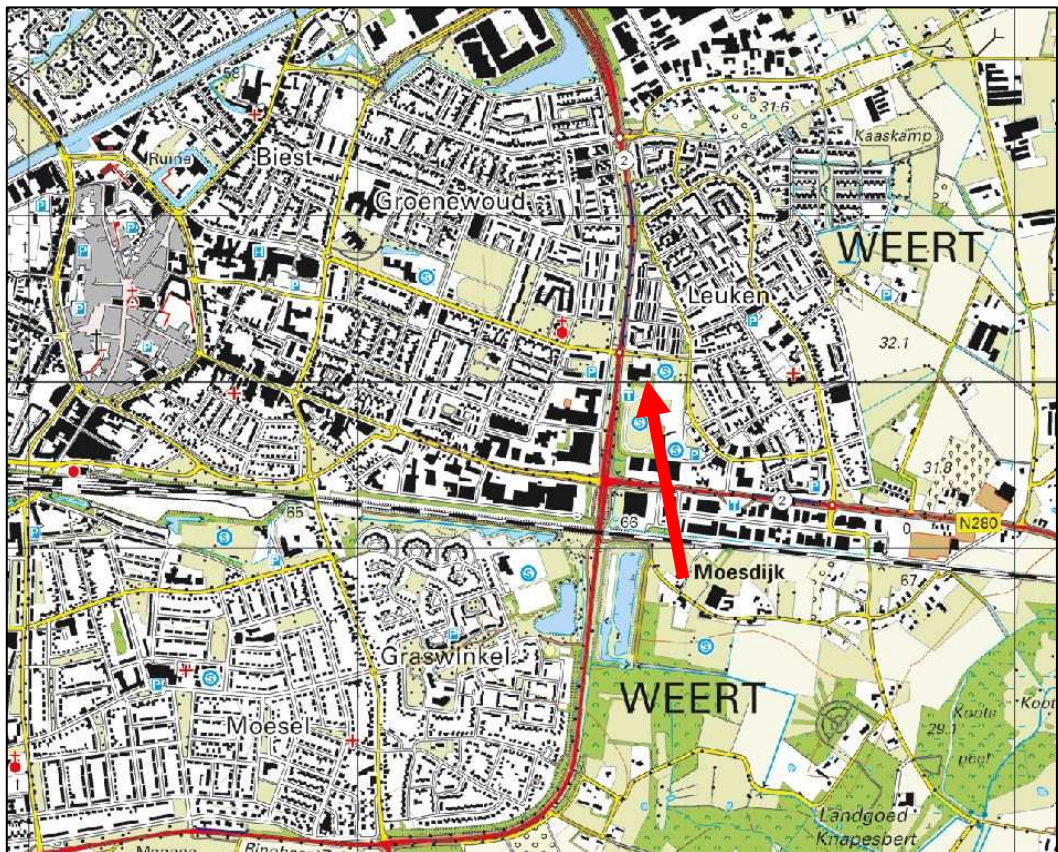
1. Aelmans, Verkennend bodem- en asbestonderzoek St. Jobstraat ong. te Weert (gemeente Weert), rapportnummer E154302.003/HWO, d.d. 10 december 2015
2. Aelmans Eco B.V. Aanvullend onderzoek Sint Jobstraat te Weert, kenmerk E154302.005/GHA, d.d. 24 februari 2016
3. Aelmans Eco B.V. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Friezenstraat e.o. te Weert, rapportnummer E166233.002/GHA, d.d. 23 mei 2016
4. Windmill, Milieuaspectenonderzoek ten behoeve van de ontwikkelingen van winkelcentrum Leuken aan de Sint Jobstraat – Ringbaan-Oost te Weert, rapportnummer P2016.061.01-05, d.d. 14 april 2016
5. GBB, Externe veiligheid BP St. Jobstraat en Friezenstraat, projectnummer 16-004.2 LG EV, d.d. 18 april 2016
6. Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Sint Jobstraat (ong.) te Weert in de gemeente Weert, rapportnummer 16031113 D, d.d. 31 maart 2016
7. Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Friezenstraat (ong.) te Weert in de gemeente Weert, rapportnummer 16031114 D, d.d. 31 maart 2016
8. RA Infra, Verkeersstoets ruimtelijke ontwikkeling Ringbaan-Oost - Sint Jobstraat te Weert, projectnummer 16022.1, d.d. 2 maart 2016

9. RA Infra, Memo waterparagraaf Wijkvoorzieningscentrum Weert, projectnummer 16266.1, d.d. 23 maart 2016
10. BRO, Weert, Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse ontwikkeling wijkwinkelcentrum Leuken, rapportnummer 211X07633.083163_5, d.d. 1 april 2016
11. Documenten aanvraag omgevingsvergunning Aldi

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Building Result BV verzorgt mede namens de eigenaren van de winkelpanden (waarin onder andere een full-service supermarkt en een bakkerij zijn gevestigd) aan de Friezenstraat in Weert het ontwikkelingstraject om te komen tot een verplaatsing van het wijkwinkelcentrum Leuken naar het sporthalgebied aan de Sint Jobstraat te Weert. Op die locatie worden naast de genoemde full-service supermarkt, tevens een van elders in Weert te verplaatsen discount-supermarkt en enkele winkelformules voor dagelijkse artikelen, horeca en een gezondheidscentrum gevestigd.



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding ligging plangebied

De ontwikkeling heeft in hoofdzaak betrekking op het opheffen van de winkelstrip aan de Friezenstraat in de wijk Leuken en de verplaatsing van onder andere Jumbo naar het sporthalgebied aan de Sint Jobstraat. Daarnaast vindt verplaatsing van Aldi aan de Dr.

Schaepmanstraat 17 naar het nieuw geplande winkelcentrum plaats. Met het project wordt bijgedragen aan de verbetering van de boodschappenstructuur in Weert-Oost. De inwoners van Weert-Oost beschikken momenteel namelijk niet over een optimale boodschappenstructuur. Door het verplaatsen en concentreren van het dagelijkse aanbod op één centrale en goed bereikbare locatie centraal tussen de wijken in Weert-Oost kan deze boodschappenstructuur worden verbeterd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Weert heeft echter aangegeven volledig achter de ontwikkeling te staan en bereid te zijn hiervoor de noodzakelijke ruimtelijke procedure te voeren. Onderhavig nieuw bestemmingsplan voor de locatie betreft hier de uitwerking van en legt een nieuwe planologisch-juridisch regeling voor het gebied vast.

Aanvullend en gelijktijdig wordt de planologische mogelijkheid een supermarkt/ detailhandel te realiseren op de locatie Friezenstraat opgeheven door middel van het herbestemmen van deze locatie tot woongebied (voor maximaal 14 woningen).

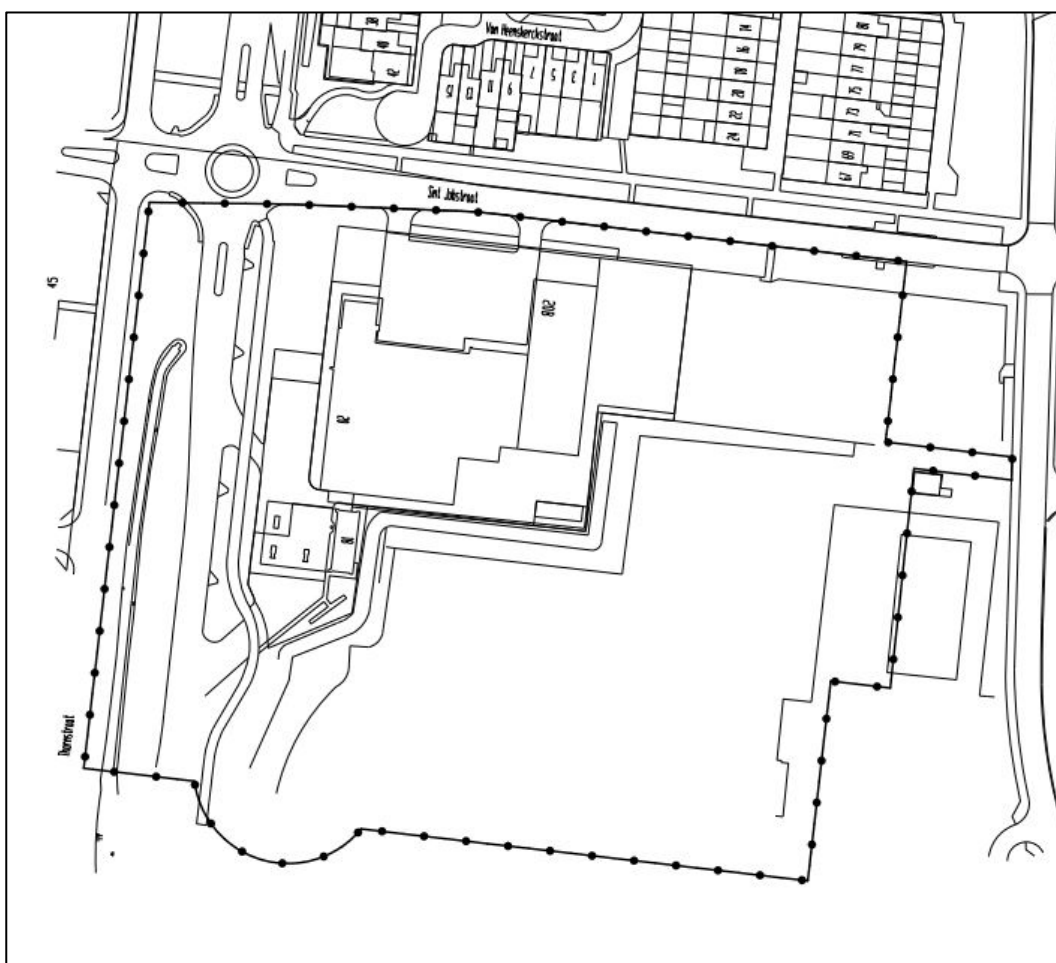
De te verplaatsen Aldi aan de Dr. Schaepmanstraat 17 betreft overigens een tijdelijke vestiging. Dit betekent dat Aldi hier binnen een bepaalde termijn sowieso zal moeten verdwijnen. Er is een tijdelijke ontheffing van het vigerende bestemmingsplan verleend om de tijdelijke vestiging van Aldi juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het betreffende pand is bestemd voor 'Bedrijventerrein'. Door de verleende ontheffing is nu tijdelijk een supermarkt mogelijk. Als Aldi verplaatst is, is er derhalve geen nieuwvestiging van een andere supermarkt mogelijk op de achterblijvende locatie.

1.2 Plangrens

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden en betreft de locaties Sint Jobstraat en Friezenstraat.

Tot het plangebied Sint Jobstraat behoren de percelen gelegen op de hoek Sint Jobstraat en Ringbaan-Oost plaatselijk bekend als Ringbaan-Oost 18-20), kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nummers 5302, 5304 en 5799 (ged.) Op navolgende afbeelding is de exacte plangrens weergegeven.

Tot het plangebied Friezenstraat, ter hoogte van de Middelstestraat en Voorstestraat behoren de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie T, nummers 2837, 2838, 2740 (ged.) en 3006 (ged.). Op navolgende afbeelding is de exacte plangrens weergegeven.



Plangebied Sint Jobstraat



Plangebied Friezenstraat

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het hiervoor beschreven plangebied is één bestemmingsplan van toepassing, namelijk:

Naam bestemmingsplan	Vaststellingsdatum
Woongebieden 2014	25 februari 2015

Geldend bestemmingsplan

Sint Jobstraat

De locatie van het beoogde nieuwe wijkvoorzieningencentrum is volgens het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' grotendeels bestemd voor 'Bedrijf'. In de zuidelijke en oostelijke helft van het plangebied geldt de bestemming 'Sport' en in de noordelijke en westelijke helft de bestemming 'Verkeer' met daarbinnen plaatselijk de aanduiding 'groen'. Binnen deze bestemmingen is de realisatie van het nieuwe wijkvoorzieningencentrum met de daarbij behorende parkeervoorzieningen niet mogelijk.

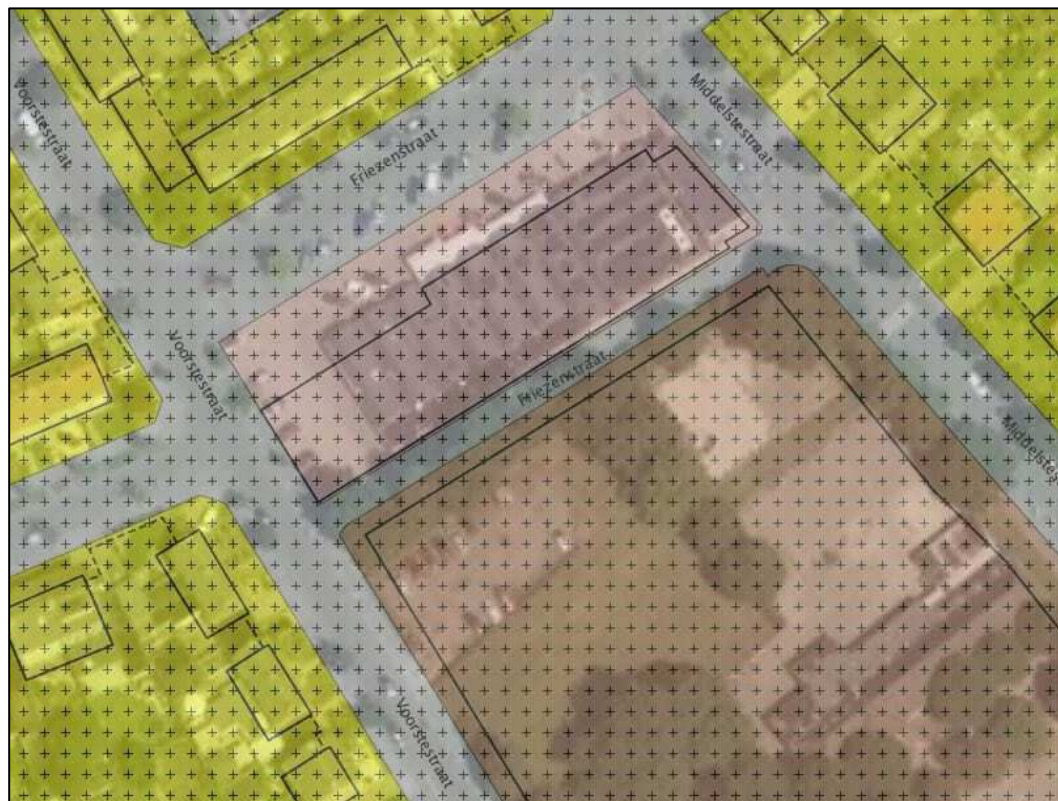


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebieden 2014', locatie Sint Jobstraat

Friezenstraat

Voor de bestaande supermarktllocatie aan de Friezenstraat geldt de bestemming 'Centrum'. Omdat detailhandel en de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt hier uitgesloten dient te worden en gezien de beoogde ontwikkeling als woongebied, wordt deze

locatie herbestemd tot 'Wonen'. Ook een deel van de zuidelijk gelegen bestemmingen 'Verkeer' en 'Maatschappelijk' komen hierbij te vervallen, aangezien binnen deze bestemmingen woningbouw niet mogelijk is.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebieden 2014', locatie Friezenstraat

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd: in de beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2) zijn de aanwezige gebiedswaarden, alsmede de aanwezige functies in het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante visies beschreven die er op de verschillende bestuursniveaus zijn ten aanzien van het plangebied (Beleidskader). In hoofdstuk 4 komt de gewenste ruimtelijke en functionele structuur aan bod en hoofdstuk 5 bestaat uit een toets op (milieuhygiënische)aspecten welke in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd dienen te worden. De toelichting op het juridische gedeelte van het plan wordt beschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische- uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de te voeren procedure beschreven.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Historische ontwikkeling Weert/ Leuken

Het gebied rondom de stad Weert bestond tot in de vorige eeuw uit uitgestrekte aaneengesloten bouwlandcomplexen. In de loop der eeuwen ontstonden in dat uitgestrekte akkerbouwgebied boerderijzwermen (met het oog op minimalisering van de afstand naar de akkers), die aaneengroeiden tot gehuchten en nog later uitgroeiden tot kerkdorpen. De stedelijke ontwikkeling van Weert kwam tot bloei door de lakenindustrie. Het zwaartepunt van de bebouwing in het oosten van Weert lag aan de Leukerstraat (het kerkdorp Leuken).

Met het toenemen van de werkgelegenheid ontstond behoefte aan woningbouw. Binnen de historische kern waren de mogelijkheden beperkt, zodat erbuiten naar ruimte werd gezocht. Aanvankelijk werd deze gevonden langs de oude uitgaande wegen naar de kerkdorpen en langs het kanaal in de vorm van individuele woningen en kleine projecten. Later en vooral na de Tweede Wereldoorlog werd ook buiten deze historische dragers gebouwd in de vorm van grote projecten; delen van Biest, Fatima en Keent (ruim en monumentaal opgezet). Daarna volgen rationele, ruim opgezette uitbreidingsplannen in de vijftiger en zestiger jaren (restant Keent, Biest, Moesel, Leuken en Heiligenbuurt) en de meer gevarieerde plannen uit de 70-er jaren en 80-er jaren (zuidoostelijke afronding Moesel en noordwestelijk deel Fatima). Hiermee waren de 'oude wijken' rond het centrum voltooid en ontstonden vervolgens grotere uitbreidingswijken buiten het centrum met meer gevarieerde bebouwing: Vrakker, Groenewoud, Leuken en Molenakker. Thans begint in de oudere wijken weer een vernieuwingsproces.

Leuken is een wijk die gedurende meerdere decennia gegroeid is in het kampenlandchap ten oosten van Weert. De basis was een aantal oudere wegen ten zuiden van het gehucht Oud Leuken. Deze wegen maken nog altijd deel uit van de hoofdstructuur van de wijk en weerspiegelen zo het oude landschap.

2.2 Ruimtelijke en functionele kenmerken

Leuken

Leuken is een wijk aan de oostzijde van Weert, grotendeels gebouwd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Een groene wijk met veel eengezinswoningen, een supermarkt, bakker en een basisschool. Leuken grenst aan de westzijde aan de wijk Groenewoud en aan de oostzijde aan het landschappelijke buitengebied van Weert. Ook het centrum van Weert is binnen handbereik. Leuken is gemakkelijk te bereiken, al is de keerzijde dat de Ringbaan-Oost een barrière vormt met de rest van Weert (visueel en beleving).

Sint Jobstraat

Het plangebied wordt omsloten door de Ringbaan-Oost, de Sint Jobstraat en de Tromp-laan. Het maakt deel uit van de wijk Leuken. De wijk ligt relatief ver van het centrum van Weert. Het was oorspronkelijk een dorp. Door de grootschalige naoorlogse uitbreidingen met woonwijken is Leuken aan Weert vast gegroeid en maakt het nu deel uit van de stad. De wijk wordt ontsloten door twee hoofdwegen: de Roermondseweg en de Ringbaan-Oost.

Binnen het gebied bevinden zich momenteel nog de bestaande opstallen, bestaande uit éénlaagse bebouwing, van rijwielzaak Hans Struik met een omvang van 1.500 m² vwo. Het pand van de rijwielzaak zal worden gesloopt. Aan de zijde van de Ringbaan-Oost is een tankstation gelegen. Deze voorziening blijft als zodanig behouden. De oostelijke helft van het terrein bestaat uit groen- en speelvoorzieningen.



Luchtfoto ligging beide plangebieden t.o.v. elkaar

Voorheen was in zuidelijke richting en aangrenzend aan dit gebied een atletiekbaan, tennisaccommodatie en een sporthal aanwezig. Aanvankelijk was het voornemen van de

gemeente om de sportlocatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Dit is echter op dit moment niet opportuun, enerzijds omdat de uitbreiding van Leuken met Vrouwenhof nog niet is afgerond en anderzijds omdat de gemeente nog veel woningbouwplannen in voorbereiding heeft (waaronder de beoogde ontwikkeling aan de Friezenstraat (zie ook de paragrafen 3.3 en 3.4).

Friezenstraat

Het plangebied aan de Friezenstraat is gelegen tussen de Middelstestraat en Voorstestraat en bevindt zich ten noordoosten van de locatie Sint Jobstraat. Binnen dit gebied bevinden zich momenteel nog de bestaande opstallen, bestaande uit éénlaagse bebouwing waar zijn gevestigd Jumbo (745 m² wvo), fysiotherapiepraktijk, cafetaria en een bakkerij. Deze bebouwing zal worden gesloopt. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan een park met speelvoorzieningen en een parkeerterrein. Dit terrein grenst in zuidelijke richting aan de speelplaats van basisschool Leuken aan de Middelstestraat 77-79.

2.3 Cultuurhistorie en monumenten

In het plangebied zijn geen karakteristieke, beeldbepalende en beeldondersteunende panden of monumentale panden aanwezig. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Op onderhavig bestemmingsplan zijn geen van de Rijksbelangen als aangemerkt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De overheid hecht steeds meer waarde aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/ projectafwijking die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Nieuw wijkvoorzieningencentrum

De ontwikkeling van het wijkvoorzieningencentrum kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Hierdoor en in relatie tot een goede ruimtelijke ordening is de ladder navolgend doorlopen. In de ruimtelijk-functionele effectenanalyse welke door BRO is opgesteld blijkt dat voldaan kan worden aan de lad-

der voor duurzame verstedelijking¹. Volledigheidshalve wordt hier verwezen naar de betreffende rapportage welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is.

Woningbouw

Ook de realisatie van 14 woningen aan de Friezenstraat betreft een stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de genoemde 3 treden van de ladder kan het volgende worden gesteld:

Ad. 1. De voorgestelde verkaveling maakt 14 vrijstaande en halfvrijstaande levensloopbestendige woningen mogelijk. Dit betreft kansrijke typologieën op basis van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving en sluit aan bij de uitgangspunten uit de Structuurvisie Weert 2025 inzake de versterking van Centrum Leuken (zie ook paragraaf 3.4). In de Integrale Woonvisie Leuken is hierover het volgende aangegeven: Leuken is een wijk met voornamelijk grondgebonden eengezinskoopwoningen. Deze typologie is slechts beperkt geschikt voor ouderen die in hun mobiliteit worden beperkt. Vanuit het uitgangspunt dat Leuken een wijk voor alle leeftijden is, zal in de wijk ook voor deze doelgroep meer mogelijkheden moeten worden gecreëerd. Om deze reden zal de toevoeging van woningen zich vooral moeten richten op levensloopbestendige woningen.

Ad. 2. De geplande woningbouw vindt plaats op de locatie van de winkelstrip aan de Friezenstraat in de wijk Leuken. De hier aanwezige detailhandel wordt verplaatst naar het nieuwe wijkvoorzieningscentrum aan de Sint Jobstraat. Er is derhalve sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Overigens is het doel van de Ladder te borgen dat er een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen plaatsvindt. De ladder dient ter voorkoming van onnodige uitbreiding van het stedelijke gebied en het tegengaan van leegstand. Onderhavige totaalontwikkeling geeft hier een optimale invulling aan.

Ad.3. Gezien het gestelde onder 2, waaruit blijkt dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, is een toets aan trede 3 van de ladder niet meer aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

¹ BRO, Weert, Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse ontwikkeling wijkwinkelcentrum Leuken, rapportnummer 211X07633.083163_5, d.d. 1 april 2016

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Er zijn binnen Limburg regionale verschillen. In het algemeen kan gesteld worden dat in Limburg voldoende woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels voorhanden zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Hier liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de hiertoe uitgewerkte regionale structuurvisie.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg'

In het POL2014 worden ten aanzien van duurzame verstedelijking de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- grotere stedelijke ontwikkelingen concentreren in de steden, binnen het bestaande, bebouwde gebied. Indien dat niet mogelijk is zoveel mogelijk aansluitend daaraan met een stevige tegenprestatie voor het verlies van omgevingskwaliteiten;
- goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen;
- de vitaliteit van de binnensteden heeft prioriteit bij detailhandelsvraagstukken;
- nieuwe stedelijke functies met veel woon-werkverkeer of bezoekersstromen dienen goed aangesloten te zijn op het OV-systeem;
- benutting leegstaande gebouwen.

Detailhandel draagt bij aan leefbaarheid van woongebieden. In verband met het teveel aan winkels ligt er een grote 'kwalitatieve' opgave. Inspelen op de groei van het internet-winkelen en de toenemende vraag naar beleving staan centraal.

- Behoud en versterking van de kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen.
- In dorpskernen en wijken het zoveel mogelijk op peil houden van het voorzieningen-niveau en de leefbaarheid. Dat zal echter niet overal kunnen op het niveau van nu, dat vraagt om keuzes.
- In stand houden van de kwaliteit van grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Voorkomen dat als oplossing van de problemen gekozen wordt voor verbreding van deze centra waardoor deze zich tot nieuwe 'binnensteden' kunnen ontwikkelen.

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Basisprincipes en spelregels zijn hierbij:

- Binnensteden hebben prioriteit. Buiten het stedelijk gebied is geen plek voor nieuwe winkelgebieden of grote uitbreidingen van bestaande. In het landelijk gebied helemaal geen nieuwe winkels.
- Inzetten op compactere winkelgebieden.
- Voor nieuwe winkelgebieden of uitbreiding van bestaande is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio en leiden tot een versterking van de structuur. De ontwikkeling moet gepaard gaan met het verdwijnen van minstens zoveel bestaande voorraad elders in de regio.
- Geen winkels op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- Geen ruimte voor winkels uit de branches die bij uitstek thuis horen in stadscentra (kleding, schoenen, gewone supermarkten; huidig beleid is alleen grotere winkels).
- Plannen in ontwikkeling die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing dienen zoveel mogelijk stopgezet te worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds gekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Aan die afweging ligt een ruimtelijk-economische effectstudie ten grondslag (ladder van duurzame verstedelijking).

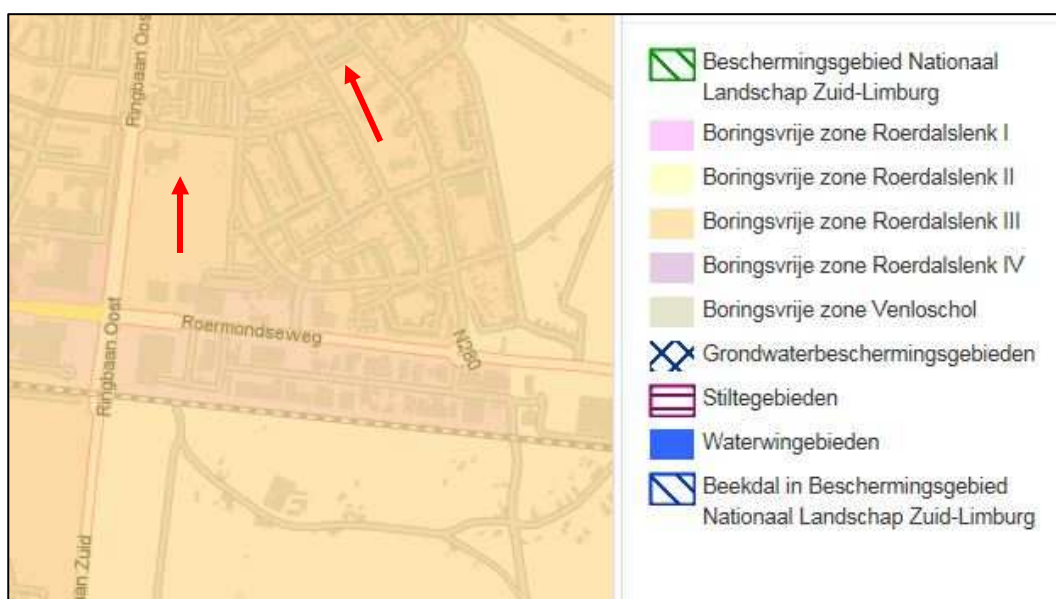
Het vernieuwen en verbeteren van de detailhandelsstructuur is primair de verantwoordelijkheid van de markt. De gemeenten zijn waar het gaat om de ruimtelijke sturing van ontwikkelingen de belangrijkste partij. De provincie speelt een rol als regisseur: initiëren en participatie regionale samenwerking, monitoring, afstemming tussen regio's en met omliggende regio's, faciliteren met kennis en instrumentontwikkeling.

Het provinciaal beleid is in principe terughoudend ten aanzien van nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Daarentegen zet het beleid wel in op kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur. Het lokaal beleid onderschrijft de huidige zwakke positie van de winkelstructuur in Weest-Oost. Het gemeentelijke beleid (Structuurvisie Weert 2025) stimuleert letterlijk de beoogde ontwikkeling (pagina 23) : "Er zijn mogelijkheden in Weert-Oost om een nieuw wijkwinkelcentrum te realiseren op het Sporthalgebied aan de St. Jobstraat, tussen de wijken Groenewoud en Leuken."

Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap of (milieu)beschermingsgebieden. Het plangebied ligt wel binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III.



Uitsnede kaart Milieubeschermingsgebieden Omgevingsverordening Limburg 2014

1. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden:
 - a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
 - b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.
 2. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.
 3. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.
- Van de genoemde handelingen is in het plangebied geen sprake.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 26 november 2014). De regio heeft ervoor gekozen de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vorm te geven via een praktische en concrete aanpak. Op basis van analyse-uitkomsten is samen met belanghouders een regionale visie geformuleerd. Onderbouwd met enkele kernachtige beleidsmatige uitgangspunten is die uitgewerkt in een grofmazig ruimtelijk kader dat de regio ordent naar herkenbare woonmilieus. Voor lokale afwegingen is een fijnmazig toetsingskader beschikbaar dat richting geeft aan de opgaven op het gebied van wonen, zorg en woonomgeving. Tot op heden heeft de regio vooral in kwantitatieve zin het plannings- en programmeringsvraagstuk van de geplande woningbouw ingevuld. Huishoudensprognoses en plancapaciteit zijn met elkaar in kwantitatieve zin in verband gebracht, zonder hier verder kwalitatieve of ruimtelijke richting aan te geven. De structuurvisie biedt een toetsings- en afwegingskader voor het invullen van de resterende opgave met nieuwbouw en voor de toenemende opgave als het gaat om wijkvernieuwing. De afzonderlijke gemeenten worden in staat gesteld de meest passende onderdelen uit het beschikbaar instrumentarium in te zetten om daadwerkelijk sturing te geven.

De ambities zijn in 10 speerpunten gedefinieerd:

1. Goed evenwicht tussen sociaal en fysiek domein.
2. Reduceren van de plancapaciteit, marktbehoefte goed inschatten.
3. Kansen creëren voor nieuwkomers.
4. Transformatieopgave in zorgvastgoed is aanwezig, de uitwerking is nog ongewis.

5. Zorg voor de kwetsbaren: smeden van nieuwe coalities.
6. Transformatieopgave in de huursector vraagt om regionale afstemming.
7. Transformaties afstemmen met opgaven in publiek domein.
8. Sturen op kwaliteit.
9. Kantelen van het 'wonen', ofwel: hoe organiseren we de leefbaarheid?
10. Bewustmaken van de (oudere) burger, speciaal de eigenaar-bewoner.

Om de doelen te realiseren is een kwantitatief en een kwalitatief (grof- en fijnmazig) afwegingskader opgesteld. Elke gemeente wordt de mogelijkheid geboden te bouwen in elke kern. Tegelijkertijd wordt per gemeente een grens aangegeven wat maximaal gebouwd mag worden, voor Weert is dit een netto toevoeging van maximaal 900 woningen. Dit moet echter wel binnen de planperiode van 10 jaar daadwerkelijk gebeuren of in productie zijn genomen. Tegelijkertijd ligt er de opgave - komend decennium - de plancapaciteit terug te brengen tot deze 900 woningen voor Weert met als advies zelfs op te schuiven richting 700 woningen. Dit om mogelijke afzet of exploitatierisico's verder te dempen. In de periode van 2014 t/m 2017 dient 40% van de overcapaciteit in de planvoorraad te worden weggenomen. Een integrale heroverweging vindt plaats in 2018, op basis van de werkelijke planrealisaties in de periode 2014 tot en met 2017 (plannen voor 455 woningen) en de dan geldende prognoses.

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is rekening gehouden met de bouw van 14 nieuwe woningen aan de Friezenstraat.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 is de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud
2. Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht
3. Uitnodigend, bruisend centrum
4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie

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

Wonen

Een belangrijk beleidsuitgangspunt in deze structuurvisie is het afstemmen van de planvoorraad woningen op de behoefte. Dit betekent dat de planvoorraad voor woningen in de gehele gemeente teruggebracht dient te worden van ongeveer 2.000 woningen naar ongeveer 1.200 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de inzichten zoals die golden ten tijde van het opstellen van de gemeentelijke structuurvisie. Om dit te bewerkstelligen is in de structuurvisie een 'kernvoorraad' woningen vastgelegd, die de gemeente in de periode 2014 tot 2018 wil realiseren. Het gaat om projecten met netto ongeveer 500 woningen. Voorts is er een 'overige planvoorraad' gedefinieerd van ongeveer 1.100 woningen. Volgens de huidige inzichten zullen hiervan ongeveer 700 woningen worden gerealiseerd. Daarmee dienen de plannen die behoren tot de 'overige planvoorraad' met ongeveer 400 woningen te worden teruggebracht. Dit gebeurt in 2018. Tot slot zijn 'te vervallen' plannen gedefinieerd in de omvang van ongeveer 400 woningen.

Het gaat hier om:

- binnenplanse afwijkingen laten vervallen;
- wijzigingsbevoegdheden laten vervallen;
- principetoezeggingen laten vervallen;
- minder woningen in plannen;
- het schrappen van plannen.

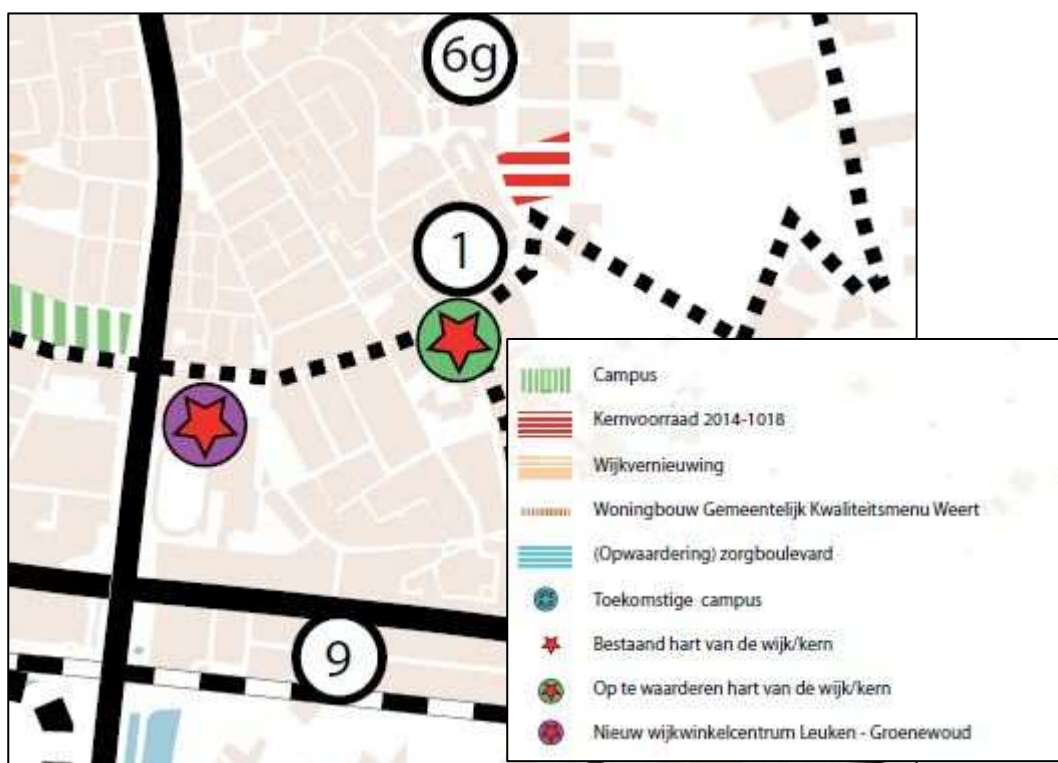
Hiertoe worden de bestemmingsplannen herzien.

Streefbeeld Prettige woongemeente

In Weert blijft het ook in de toekomst prettig wonen voor iedereen. Er zijn voldoende ontmoetingsplekken met optimaal op elkaar afgestemde sport-, onderwijs-, zorg- en welzijnsvoorzieningen, de woningvoorraad is op peil zowel kwantitatief als kwalitatief en de mensen pakken gemakkelijk de fiets of gaan te voet naar hun bestemming. Behoud of versterking van het 'hart' in de wijken en kernen is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op een viertal plekken is versterking van het hart noodzakelijk als gevolg van verouderde voorzieningen, leegstaande gebouwen, gebrek aan structurerend groen en/of ontmoetingsplein. Dit betreft onder andere:

- Centrum Leuken: de basisschool wordt hier vernieuwd, samen met de realisatie van een ontmoetingsplein. Het winkelcentrum wordt verplaatst naar een plek meer centraal tussen de wijken Groenewoud en Leuken en op de huidige winkelstrip aan de Friezenstraat wordt ingezet op levensloopbestendige woningen.

Hiertoe is in het woningbouwprogramma rekening gehouden met de realisatie van onderhavige 14 woningen.



Uitsnede Visiekaart wonen

Detailhandel

De insteek van de structuurvisie is om voor de detailhandel kansrijke gebieden aan te wijzen teneinde deze gebieden te versterken en om een verdere ruimtelijke concentratie te bewerkstelligen. Als kansrijke gebieden worden de binnenstad (met het accent op sfeer, ontmoeting en beleving), enkele wijk-, buurt- en dorpswinkelcentra (met name voor de dagelijkse boodschappen) en de PDV-locatie Roermondseweg-Moesdijk (voor de doelgerichte aankopen) benoemd.

Uitgangspunt van de gemeente is dat het, met het oog op de leefbaarheid van buurten, wijken en dorpen, ook in de toekomst van groot belang is dat de wijk- en buurtwinkelcentra en het dorpscentrum in Stramproy zoveel mogelijk in stand blijven. Voor de winkelstrips geldt dat de gemeente het wenselijk acht dat er in de bestaande winkelstrips voorzieningen voor de buurtbewoners gevestigd zijn. In alle bestemmingsplannen zijn de voorschriften inmiddels zodanig verruimd dat ook andere voorzieningen dan winkels of zakelijke dienstverlening gevestigd kunnen worden in de betreffende winkelstrips/winkelcentra, voor zover zij een functie voor de buurt hebben en qua schaal en omvang daarin passen.

De wijkwinkelcentra in Weert liggen op centrale, goed bereikbare locaties verspreid over de stad. Met uitzondering van het oostelijk deel van Weert. De wijk Leuken bezit een

buurtwinkelcentrum en in Groenewoud liggen twee winkelstrips. Deze zijn niet toekomstbestendig en op termijn niet levensvatbaar. Het detailhandelsbeleid gaat uit van het situeren van supermarkten met kleinere winkels voor de dagelijkse- en (beperkt) niet-dagelijkse goederen op goed ontsloten centrale plekken.

Er zijn mogelijkheden in Weert-Oost om een nieuw wijkwinkelcentrum te realiseren op het Sporthalgebied aan de Sint Jobstraat, tussen de wijken Groenewoud en Leuken. De supermarkt en de andere zaken uit het huidige winkelcentrum aan de Friezenstraat kunnen hier een nieuwe plek krijgen. Andere winkels, waaronder een tweede supermarkt zouden hierbij aan kunnen sluiten. De supermarkt in Leuken staat al lange tijd onder druk. De winkel is te klein en daarmee niet toekomstbestendig. De locatie is zodanig dat het voedingsgebied te klein is om op de locatie duurzaam te investeren in een toekomstbestendige voorziening. De winkels in winkelstrips aan de Limburglaan en Graafschap Hornelaan verdwijnen langzaam aan. Daarmee ontbreekt met name in het oostelijk deel van Groenewoud thans een voorziening voor de dagelijkse boodschappen. Een meer centrale ligging tussen de wijken Groenewoud en Leuken maakt de winkelvoorziening toekomstbestendig. De verplaatsing is echter mede afhankelijk van de bereidwilligheid van de belegger en de exploitant om te verplaatsen. Verder dient het echt om verplaatsing te gaan. Dat betekent dat hieraan de voorwaarde gekoppeld wordt dat de winkelvoorziening aan de Friezenstraat verdwijnt en dit gebied herontwikkeld wordt. Verder zullen mogelijk andere voorwaarden hieraan gekoppeld worden, bijvoorbeeld wanneer het aantal m² winkelvloeroppervlak uitgebreid wordt. Dit kan mogelijk negatieve gevolgen hebben voor andere supermarkten in Weert.

Onderhavige ontwikkeling sluit geheel aan bij de beleidsvisie een nieuw wijkwinkelcentrum te realiseren in het sporthalgebied. Aanvullend wordt ook de bestaande winkelvoorziening aan de Friezenstraat herontwikkeld en herbestemd tot woongebied.

Integrale Woonvisie Leuken

Provincie Limburg, Wonen Limburg, Wijkraad Leuken en gemeente Weert stellen zich met de Integrale Woonvisie Leuken ten doel de wijk Leuken zodanig duurzaam herin te richten en te transformeren, dat daardoor de leefbaarheid duurzaam verbeterd wordt en dat ingespeeld wordt op de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en de effecten hiervan op het gebied van wonen, welzijn, zorg, onderwijs en economie. In de integrale woonvisie is een ontwikkelingsvisie voor de wijk Leuken opgenomen voor de fysieke, sociale en economische versterking van deze wijk met een globaal uitvoeringsprogramma.

Centrumgebied

De belangrijkste kernkeuze in de op 30 oktober 2013 vastgestelde Integrale Woonvisie Leuken, is de voorkeurslocatie voor de winkelvoorzieningen. Uit de Structuurvisie Weert 2025 blijkt dat de winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen in Weert over het algemeen een goede spreiding kennen met een goede bereikbaarheid voor de bewoners. Er is echter gebleken dat Weert-Oost een blinde vlek is voor wat betreft een adequate

winkelvoorziening. De supermarkt in Leuken staat al lange tijd onder druk. De winkel is te klein en daarmee niet toekomstbestendig. De bereikbaarheid en zichtbaarheid zijn niet optimaal met het oog op het potentieel verzorgingsgebied Leuken-Groenewoud. Bovendien zijn winkels in winkelstrips aan de Limburglaan en Graafschap Hornelaan langzaam aan het verdwijnen. Daarmee ontbreekt met name in het oostelijk deel van Groenewoud een voorziening voor de dagelijkse boodschappen. Bijkomend argument is dat door het weghalen/ wegbestemmen van de detailhandel in het hart van Leuken het plein een minder stenige stedelijke uitstraling kan krijgen en groener kan worden.

Het is belangrijk dat alle inwoners van Weert kunnen beschikken over de nabijheid van winkelvoorzieningen. Bereikbaarheid, zichtbaarheid en een adequate parkeervoorziening zijn hierbij cruciaal. Het in de huidige tijd vereiste ruimere assortiment vraagt om een grotere winkelvoorziening. Een meer centrale ligging tussen de wijken Groenewoud en Leuken maakt de winkelvoorziening toekomstbestendig. Het benodigde verzorgingsgebied wordt dan gerealiseerd. Hiermee wordt het behoud van een winkelvoorziening in de toekomst gewaarborgd en zullen per saldo minder verkeersbewegingen in het centrum van de wijk plaatsvinden.

Naar de wens van de bewoners vereist het centrumgebied een ontmoetingsplek (plein) en zouden ook (levensloopbestendige) woningen kunnen worden toegevoegd. Dit sluit aan bij het streven van een functioneren van het centrum als „hart van de wijk“. Onder de bewoners zijn er verschillende meningen over de noodzaak om de middenstand te behouden in het centrumgebied. Ook het sporthalgebied zou hiervoor een alternatief kunnen bieden. Als richtinggevend wordt hierbij de levensvatbaarheid van de voorzieningen genoemd.

Duidelijk is dat de huidige winkelvoorziening behouden moeten blijven voor inwoners van Leuken maar volgens ons ook voor de inwoners van Groenewoud. Het bestaansrecht van winkels wordt bepaald door vloeroppervlak maar ook door afzetgebied. De verplaatsing van de winkelvoorzieningen naar een plek meer centraal gelegen tussen de wijken Leuken en Groenewoud is een optie. Voor de locatie van de bestaande winkelvoorzieningen en het aangrenzende gebied wordt uitgegaan van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen.



Integrale Woonvisie Leuken

Sporthalgebied

Het sporthalgebied ligt momenteel braak. De sporthal is gesloopt. Voor het gebied is altijd uitgegaan van woningbouw. Vanwege de grote planvoorraad voor nieuwbouwwoningen ligt deze invulling niet meer in de rede en is besloten het sporthalgebied te laten vervallen als potentiële woningbouwlocatie. Daarbij komt dat een deel van het gebied binnen de risicocirkel van een LPG vul- en afleverpunt ligt.

Voor het sporthalgebied wordt, naast de voorzieningen, verder deels een structurele groene invulling voorzien, waarbij burgerparticipatie en betrokkenheid van maatschappelijke partners een belangrijke rol krijgen. Diverse ideeën zijn in de visie opgenomen. Wonen Limburg ziet hierbij een rol voor zichzelf weggelegd, samen met bewoners en andere maatschappelijke partners, zoals PUNT welzijn en Cita Verde. Bewonersparticipatie en initiatief is immers cruciaal. Gedacht wordt aan een 'bomenfabriek' of stadskwekerij voor Weert, 'speeldernis', avonturenkwekerij, schooltuinen, 'wijkenergiefabriek', etc. Verder is er ruimte voor het houden van evenementen en kan het groen een functie krijgen als dagbesteding voor bijvoorbeeld ouderen en mensen met een beperking. Het sporthalge-

bied is in de structuurvisie aangemerkt als reserveringsruimte voor stedelijke ontwikkelingen. Voor een dergelijke mogelijke invulling blijft als gevolg van onderhavige ontwikkeling op het noordelijke deel van het terrein voldoende ruimte.

In ideale zin ligt de opgave voor Leuken in het versterken, maar minimaal behouden van de kracht, het benutten van de kansen en dan met name om de aandachtspunten en bedreigingen te pareren. Tussen de verschillende items zijn ook belangrijke relaties te leggen. Een van de belangrijkste overkoepelende thema's uit de SWOT wordt onderstaand benoemd, los van prioritering of verantwoordelijkheden:

- Behoud c.q. uitbreiding voorzieningenniveau
 - o duurzaam behoud Supermarkt en overige winkels
 - o faciliteren zorgvoorzieningen
 - o mensen kunnen oud worden in de wijk.

Leuken kent geen zorgvoorzieningen (huisarts, apotheek en dergelijke) in de wijk zelf. Vanuit het uitgangspunt dat Leuken een wijk voor alle leeftijden is, zal de levering van zorg in de wijk gegarandeerd moeten zijn. Het initiatief hiertoe ligt niet bij de gemeente of de corporatie. Partijen zullen initiatieven van derden faciliteren en zich voordoende kansen laten benutten. Onderhavige ontwikkeling sluit hierop aan en voorziet mede in zorgvoorzieningen.

Kadernota Groen

De Kadernota Groen is opgesteld, omdat de gemeente Weert behoefte heeft aan een instrument om de visie en ambities voor groen, natuur en landschap eenduidig vast te leggen, om daarmee grip te houden op toekomstige ontwikkelingen van het groen en aan te haken op kansen en ontwikkelingen, zowel van derden, als ook om zelf kansen te creëren en kwaliteiten te versterken. Deze nota is vastgesteld op 18 maart 2009.

Weert is een levendige stad, omringd door natuur, rust en ruimte. Dit zijn sleutelwaarden waarmee Weert een aantrekkelijke woon- en werkomgeving kan bieden voor de eigen inwoners en zich ook regionaal kan onderscheiden. De Kadernota Groen geeft de gemeentelijke visie op het groen-, natuur en landschapsbeleid. Het is daarmee een groene leidraad bij de gemeentelijke besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen, inrichting en beheer. In de Kadernota Groen worden de belangrijkste structuren in het groen en landschap vastgelegd. De Kadernota Groen kan worden gezien als een hulpmiddel om sturing te geven aan de ontwikkeling van groen, natuur en landschap, zowel binnen de gemeente, als in regionaal verband. De ruimtelijke beleving en geleding van de wijken wordt bepaald door de stedenbouwkundige opzet en de invulling met groen. De groenstructuur in de wijken en buurten is daarmee van groot belang voor de beleving van het leefklimaat door bewoners.

De typering van de groenstructuren is in negen deelgebieden onderverdeeld. De ruimtelijke beleving en geleding van de deelgebieden wordt bepaald door de stedenbouwkundige opzet en de invulling met groen. De groenstructuur is daarmee van groot belang voor

de beleving van het leefklimaat door bewoners, zowel in de wijken als in het buitengebied. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in deelgebied 2, Weert-Midden. Als kwaliteiten worden onder andere genoemd het ecologisch groen langs de Ringbaan-Oost en de herkenbare boomstructuur van de wijkontsluitingsweg in Leuken (Tromplaan). Als bedreiging wordt onder andere gezien de bebouwing van het sportpark Leuken. Als kans wordt gezien het behoud van een groene ruimte met wijkfunctie bij bebouwing van het voormalig sportpark. Omdat met onderhavig initiatief alleen in de noordelijke zone gebouwd wordt, daar waar nu ook reeds bebouwing aanwezig is, vormt het plan geen belemmering voor de benoemde kansen en ontwikkelingen voor het betreffende deelgebied.

Bomenbeleidsplan

De gemeenteraad van Weert heeft op 27 september 2012 een Bomenbeleidsplan vastgesteld. De doelstelling is het ontwikkelen van een geactualiseerde visie op het bomenbeleid, waarin bomenstructuren worden gekoesterd en versterkt. Tevens is een strategie bepaald en uitgewerkt over de omgang met klachten over hinder en overlast, over de omgang met bomen bij ruimtelijke ordening en het digitaal ontsluiten van data over bomen. Het bepalen van de financieringsstrategie met betrekking tot ontwikkeling en instandhouding van een duurzame bomenstructuur en het definiëren van een vervangingstermijn voor stadsbomen is ook een doelstelling. Tot slot is de kapverordening geëvalueerd en herijkt.



Uitsnede Bomenbeleidsplan

Voor het voormalig sportpark Leuken wordt een specifieke opgave onderkend. Verder is het opgenomen als groengebied/park. Dit zijn gebieden met een groen karakter en een op de functie afgestemde bomenstructuur. Parken, grote plantsoenen, begraafplaatsen, sportvelden, multifunctionele bosgebiedjes en recreatieve groengebieden vallen hieronder. Het geheel van de groengebieden en parken vormt een structuur van groene elementen die het stedelijk gebied dooradert en geleedt.

Verder wordt in de wijk Leuken, naast een toevoeging van een enkele solitaire boom, voorzien in vervanging en versterking van de bestaande laanbeplanting van de noord-zuidgerichte straten. Op dit moment komen in de wijk veel verschillende boomsoorten voor en de meeste bomen hebben een solitair karakter.

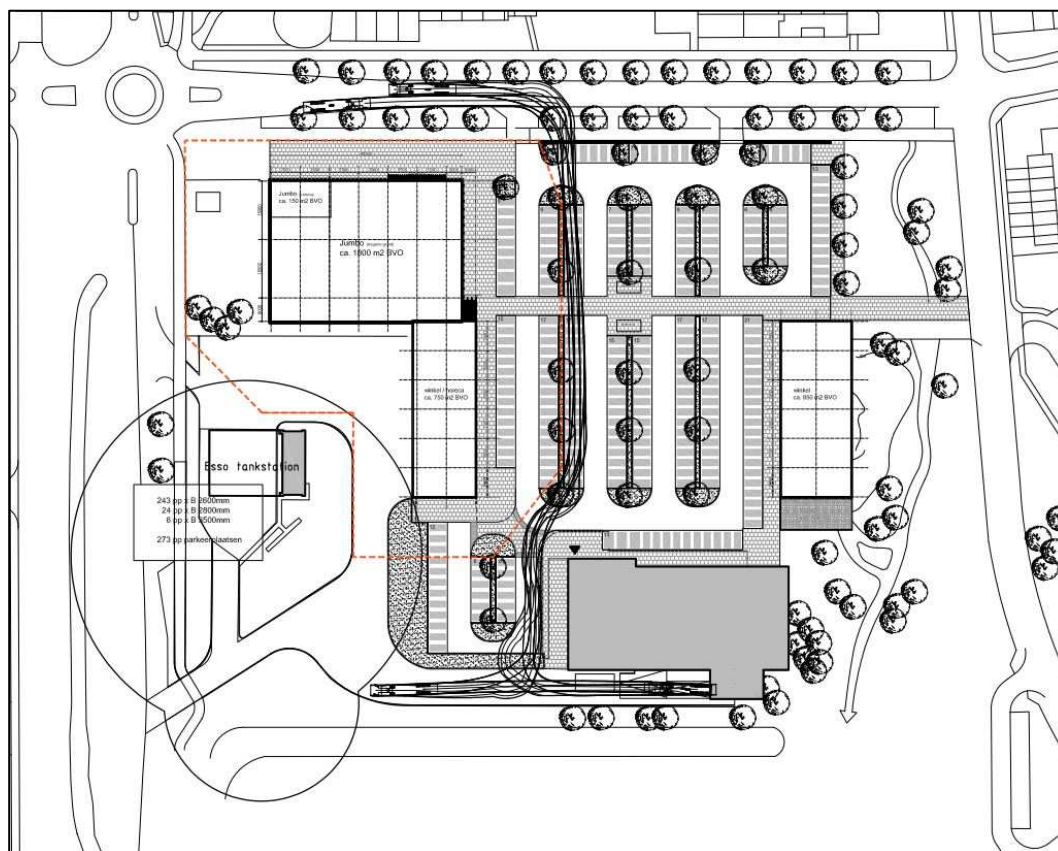
Onderhavige ontwikkeling vormt, aangezien grotendeels ter plaatse van bestaande bebouwing wordt gebouwd, geen belemmering voor de uitvoer van het Bomenbeleidsplan.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Functionele en ruimtelijke structuur

Wijkvoorzieningencentrum

Onderhavige ontwikkeling bestaat uit de verplaatsing van Jumbo aan de Friezenstraat (745 m² wvo) en Aldi aan de Dr. Schaepmanstraat 17 (986 m² wvo) naar het sportparkgebied aan de Sint Jobstraat. Hiermee wordt concentratie van het boodschappenaanbod bereikt en ontstaat één centraal gelegen en goed bereikbaar winkelgebied dat een verzorgingsfunctie heeft voor de wijken Leuken, Groenewoud en een deel van Biest. De bestaande bebouwing van fietsenwinkel Hans Struik wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats is in de nieuwbouw een ruimte van 800 m² wvo gereserveerd (in plaats van de huidige 1.500 m² wvo).



Nieuwe situatie sporthalgebied/ wijkvoorzieningencentrum Sint Jobstraat

Jumbo zal verplaatsen en met ca. 655 m² wvo uitbreiden ten opzichte van de huidige situatie. Deze uitbreiding is voor Jumbo noodzakelijk, omdat de omvang van de huidige

supermarkt te beperkt is naar de huidige maatstaven voor een dergelijke supermarkt. Het pand van Jumbo aan de Friezenstraat wordt gesloopt. Ook de aanpalende voorzieningen aan de Friezenstraat verdwijnen. De winkelstrip aan de Friezenstraat wordt vervolgens herontwikkeld tot een woongebied met 14 levensloopbestendige grondgebonden woningen.

De omvang van Aldi in de nieuwe situatie zal nagenoeg gelijk zijn aan de huidige tijdelijke vestiging. Wat betreft het reeds in voorbereiding zijnde bouwplan voor Aldi wordt hier verwezen naar de afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan waarin de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (middels coördinatieregeling) is opgenomen.

Verder zijn er in het programma separate winkelunits opgenomen voor enkele dagwinkels met een totale omvang van 363 m² wvo. Aan deze units is een brede detailhandelsbestemming toegekend. Dat betekent dat er zich zowel dagelijkse als niet-dagelijkse winkels kunnen vestigen.

Daarnaast is één unit van 120 m² gepland voor horeca met terrasfunctie. Dit betreft dag-horeca, waar beperkt alcohol wordt geschonken (geen sterke drank) met openingstijden van 10.00 uur tot ca. 21.00 uur.

Tot slot wordt in het nieuwe wijkvoorzieningencentrum een medische component beoogd. Er is ruimte voor een medisch centrum op verdieping, met diverse zorgaanbieders. Op maaiveldniveau komt een apotheek van 135 m² wvo. De zorgaanbieders op de verdieping krijgen in eerste instantie een omvang van 495 m². Later zal bepaald worden of dit uitgebreid gaat worden naar maximaal 800 m².

Tabel: Saldering aantal m² wvo en bvo bestaand en nieuw winkelcentrum Leuken²

Exploitant	Branche	Type	Bestaand m ² wvo	Nieuw m ² wvo	Saldo
Jumbo	Supermarkt	Detailhandel	745	1.400	+655
Aldi	Supermarkt	Detailhandel	986	1.000	+14
Dagwinkels	Diverse	Detailhandel	29	363	+334
Apotheek	Apotheek	Detailhandel	-	135	+135
Rijwielzaak	Rijwielen	Detailhandel	1.500	800	-700
Totaal detailhandel			3.260	3.698	+438
Niet bekend	Horeca	Horeca	Ca. 120 (bvo)	120 (bvo)	0
Diverse	GZC	Maatschappelijk	-	495 tot 800 (bvo)	+ 495 tot 800 (bvo)

De nieuwbouw bestaat uit maximaal twee bouwlagen.

² Al het bestaande oppervlak wordt gesloopt en/of bestemmingsplanmatig gesaneerd. Ten opzichte van de nieuwe beoogde bestemmingsplanmatige plancapaciteit ontstaat er dus een uitbreiding of inkrimping van het oppervlak, afhankelijk van het pand / de branche.

Terrein

In totaal worden 273 parkeerplaatsen beoogd ten behoeve van het nieuwe wijkvoorzieningscentrum. Er zal een centraal parkeerterrein komen waar de voorzieningen omheen liggen. Hierdoor ontstaat een optimale ruimtelijke samenhang tussen de voorzieningen en het parkeren. Het winkelcentrum krijgt meerdere ontsluitingsroutes, met name aan de Sint Jobstraat.

In de verkeersparagraaf van deze toelichting (paragraaf 5.10) wordt nader ingegaan op de verkeerkundige situatie ter plaatse en de toets aan de parkeernormen.

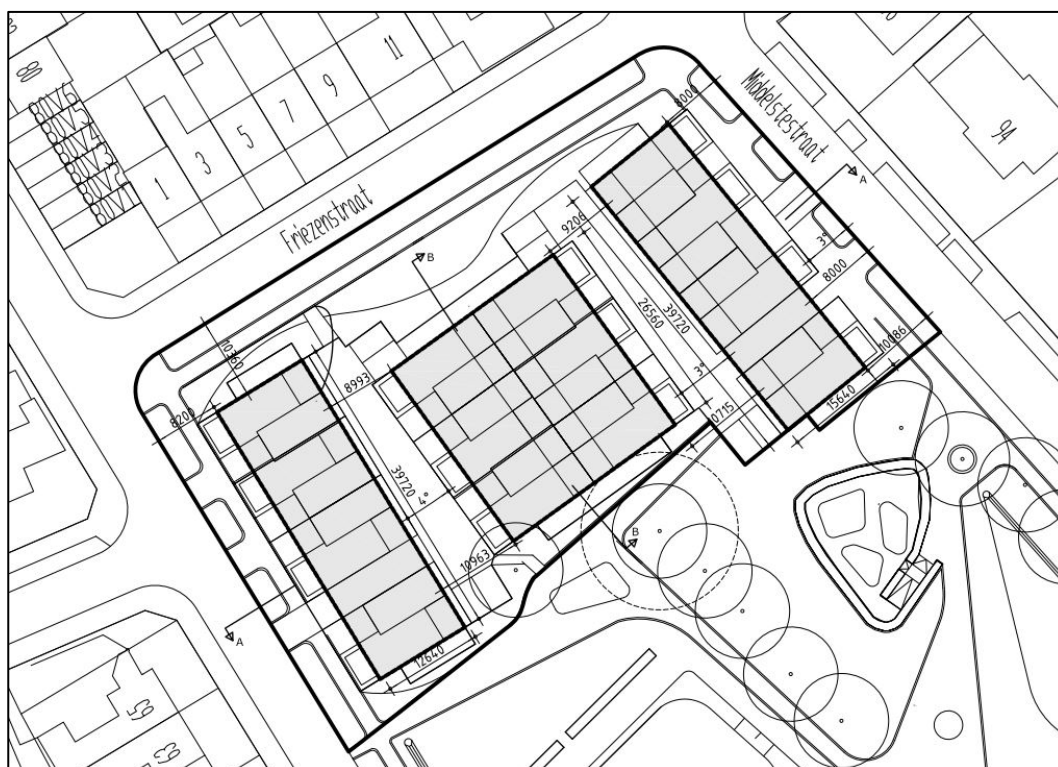
Op het parkeerterrein worden maximaal 2 standwerkers (ca. 20 m² per plaats) en op de hoek Ringbaan-Oost en Sint Jobstraat wordt een reclamemast geplaatst.

Ten westen van de nieuwbouw is het bestaande lpg-tankstation gelegen dat als zodanig behouden blijft, met uitzondering van een kleine uitbreiding in westelijke richting waar een wasstraat voorzien is.

Woongebied Friezenstraat

Aan het eerder genoemde gebied aan de Friezenstraat is de ontwikkeling van 14 grondgebonden levensloopbestendige patiowoningen voorzien. De woningen zijn verdeeld over 3 bouwblokken en bestaan uit maximaal twee bouwlagen.

Het tussenliggende en aangrenzende openbare gebied wordt ingericht als groenvoorziening. Tevens wordt hier voorzien in de aanleg van 29 parkeerplaatsen.



Nieuwe situatie Friezenstraat

5. ONDERZOEKSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten: bodem- en grondwaterkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzoneering, externe veiligheid, milieueffectrapportage, waterparagraaf, kabels en leidingen, natuurbeschermingswet, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en duurzaamheid. Inzake de uitbreiding van het tankstation in westelijke richting met een wasstraat geldt dat dit gezien de ligging en aard van deze inrichting geen invloed heeft op milieugevoelige bestemmingen in de verdere omgeving dan wel andere ruimtelijk relevante effecten heeft. Een nadere toetsing aan de diverse genoemde onderzoek- en milieuaspecten is derhalve niet nodig.

5.1 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Dit houdt in dat bij het oprichten of bestemmen van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen nagegaan dient te worden of deze bestemming gelegen is binnen een geluidzone van een weg, een spoorweg van een industrieterrein of van een luchthaven. Indien het bestemmingsplan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een bestaande geluidszone, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Wegverkeerslawaaï

Diverse wegen buiten het plangebied zijn zoneplichtige wegen in het kader van de Wet geluidhinder (Roermondseweg, Ringbaan-Oost). De Sint Jobstraat en overige wegen in de wijk Leuken behoren tot een 30 km-zone.

Wijkvoorzieningencentrum

Het wijkvoorzieningencentrum betreft geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder en onderzoek naar de gevelbelasting op de nieuwbouw is dan ook niet nodig.

Woningbouw Friezenstraat

De nieuwe woningen aan de Friezenstraat betreffen geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Omdat het plangebied gelegen is in een 30 km-zone en niet gelegen is binnen de onderzoekszone van zoneplichtige wegen is een nadere toetsing

aan de Wet geluidhinder en onderzoek naar de gevelbelasting op de nieuwbouw is dan ook niet nodig.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is (deels) gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Roermond-Weert.

Wijkvoorzieningencentrum

Het wijkvoorzieningencentrum betreft geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder en onderzoek naar de gevelbelasting op de nieuwbouw is dan ook niet nodig.

Woningbouw Friezenstraat

De nieuwe woningen aan de Friezenstraat betreffen geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Dit deelgebied is echter niet gelegen binnen de onderzoekszone van de betreffende spoorlijn. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder en onderzoek naar de gevelbelasting op de nieuwbouw is dan ook niet nodig.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat uit de Geluidkaart van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu blijkt dat in het plangebied geen geluidbelasting als gevolg van railverkeerslawaaï is gemeten.

Industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

5.2 Bodem

De bodem in Weert bestaat voornamelijk uit akkergrond. Voor woningbouw zijn deze gronden doorgaans geschikt. Echter, voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen en (woningbouw)mogelijkheden middels een directe bouwtitel dient voorafgaand een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw. Dit is een voorwaarde bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Sint Jobstraat

Ten behoeve van de gewenste herontwikkeling van het plangebied aan de Sint Jobstraat is door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in het plangebied³. Hiertoe is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse Normen NEN-5707, NEN-5897 en NEN-5740. In dit rapport is nagegaan wat de chemisch-analytische kwaliteit van de grond is op de betreffende locatie. Daar-

³ Aelmans Eco B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek St. Jobstraat ong. te Weert (gemeente Weert), rapportnummer E154302.003/HWO, d.d. 10 december 2015

naast is middels onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wbb.

Bij de herinrichting van het terrein zal tevens asfalt vrijkomen. Middels het onderzoek is tevens inzicht verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit alsmede de hergebruik- c.q. afzetmogelijkheden van het vrijkomende asfalt.

Uit de samenvatting en conclusies van dit onderzoek blijkt het volgende:

In grondmengmonster 17 in deelgebied 6 (Groenstroken) blijkt, dat de concentratie zink de bodemindexwaarde overschrijdt, doch niet de maximale waarde voor de klasse industrie. Naar aanleiding van voornoemde overschrijding is besloten onderhavig grondmengmonster uit te splitsen en de deelmonsters separaat op zink te analyseren. Uit de analyseresultaten van dit aanvullend onderzoek blijkt, dat de bovengrond afkomstig van boring 620 sterk met zink is verontreinigd (360 mg/kgds).

Omdat voornoemde boring midden in het plangebied ligt dient men middels een nader onderzoek de omvang van de verontreiniging in beeld te brengen. Daarnaast dient middels dit nader onderzoek bepaald te worden of op onderhavige locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat in vier van de vijf peilbuizen diverse licht verhoogde concentraties zware metalen en/of vluchtige aromaten worden aangetroffen. Voornoemde overschrijdingen zijn mogelijk te wijten aan de slecht lopende peilbuizen en de relatieve hoge NTU-waarden

De aangetroffen licht verhoogde concentraties zware metalen zijn van dien aard dat deze veelal als gebiedseigen bestempeld kunnen worden. De aangetroffen verontreinigingen met vluchtige aromaten en/of minerale olie zijn mogelijk te wijten aan de aanwezigheid van het tankstation en de nog aanwezige restverontreiniging met aromaten.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormen deze verontreinigingen geen directe belemmering voor de beoogde herinrichting.

Asfalt

Naar aanleiding van het indicatief en daadwerkelijk asfaltonderzoek kan geconcludeerd worden dat het vrijkomende asfalt als niet teerhoudend bestempeld kan worden.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Op basis van vorenstaande kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet bevestigd voor deelgebied 6. De overige aangetroffen lichte overschrijdingen in de grond vormen geen directe belemmeringen voor deze deelgebieden kan de hypothese “onverdacht” gehandhaafd blijven.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie dient de omvang van de verontreiniging met zink ter plaatse van de boring 606 en 620 nader in beeld gebracht te worden. Tevens dient geverifieerd te worden of sprake is van een afwijkende bodemlaag in de ondergrond ter plaatse van boring 207.

Hiertoe is door Aelmans Eco B.V. een nader bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt het volgende:

Verificatie en inkadering boring 620

Uit de analyseresultaten blijkt dat de sterk verhoogde concentratie zink niet meer wordt aangetroffen. Zowel niet in de overnieuw geplaatste boring 620 als de boringen 620a t/m 620d. In het grondmengmonster dat is samengesteld van de toplaag rondom het gebied van boring 620 is een licht verhoogde concentratie zink aangetroffen.

Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van sterk verontreinigde grond. Waarschijnlijk is de tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetroffen concentratie een toevalstreffer geweest.

Verificatie boring 207

Uit de analyseresultaten van grondmonster 5 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijdt.

Op basis van deze resultaten is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de ondergrond. De conclusie als in het verkennend onderzoek kan blijven gehandhaafd.

Friezenstraat

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Friezenstraat is vanwege het omzetten naar een milieugevoelige bestemming door Aelmans Eco B.V. ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Uit de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek blijkt het volgende:

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen. Van de uitkomende grond zijn uiteindelijk een 5-tal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op het NEN5740 pakket voor

⁴ Aelmans Eco B.V. Aanvullend onderzoek Sint Jobstraat te Weert, kenmerk E154302.005/GHA, d.d. 24 februari 2016

⁵ Aelmans Eco B.V. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Friezenstraat e.o. te Weert, rapportnummer E166233.002/GHA, d.d. 23 mei 2016

grond. Tevens is er een grondwatermonster genomen en geanalyseerd op het NEN5740 pakket voor grondwater.

Bovengrond

De bovengrond van het gehele terrein is onderzocht in de grondmengmonsters 1 en 2. Uit de analyseresultaten blijkt, dat in beide grondmengmonsters geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond (zand) vanaf een diepte van 0,4 tot 2,0 m-mv, is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 3 en 4. De sterk zandige leemgrond ter hoogte van boring 9 is separaat onderzocht in grondmonster 5. Uit de analyseresultaten blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond, als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat enkele concentraties zware metalen (barium, cadmium, kobalt, nikkel en zink) en naftaleen de betreffende streefwaarden overschrijden. De concentratie nikkel overschrijdt tevens de interventiewaarde.

Voorname concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater ter plaatse van Noord-Brabant en gedeelten van Limburg.

Voorname verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Op basis van vorenstaande kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdachte locatie' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Geadviseerd wordt om de peilbuis her te bemonsteren om vast te stellen of de sterke nikkelconcentratie nog wordt aangetroffen.

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik en de geplande graafwerkzaamheden. De infiltratiecapaciteit is matig tot vrij goed. Het vrijkomende zand voldoet aan zand in aanvulling of ophoging.

De genoemde onderzoeken zijn als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

5.3 Milieuzonering

Voor bedrijven worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving.

Sint Jobstraat

Een supermarkt, alsmede de overige dienstverlenings-, detailhandels-, gezondheids- en horecavoorzieningen, betreffen conform de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) categorie 1-inrichtingen waaraan een indicatieve milieuzone van 10 meter verbonden is ten aanzien van overwegend de aspecten geluid en gevaar.

De meest nabij gelegen gevoelige bestemmingen, de appartementen/ woningen aan de Thornstraat, Sint Jobstraat, Barentsstraat Van Heemskerckstraat, zijn op meer dan 10 meter afstand van het nieuwe wijkvoorzieningencentrum gelegen. Daarnaast geldt op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden dat binnen de bestemming 'Bedrijf' reeds categorie 2 bedrijven, met een indicatieve milieuzone van 30 meter, mogelijk zijn. Er is derhalve vanwege deze bestaande bestemming 'Bedrijf' sprake van een minder belastende milieufunctie in de nieuwe situatie.

Het voorziene parkeerterrein heeft een indicatieve milieuzone van 30 meter. Uitsluitend de woning aan de Tromplaan 67 is gelegen binnen de 30 meter richtafstand. Deze woning ligt op circa 28 meter van de parkeerplaats met een kopse gevel (geheel gesloten zonder ramen) richting de parkeerplaats. Indien deze woning twee meter verder lag met te openen geveldelen zou deze volstaan wat betreft een goed woon- en leefklimaat. Nu de woning 2 meter dichter bij het parkeerterrein ligt met een volledig gesloten gevel zal het feitelijk woon- en leefklimaat beter zijn dan twee meter verder met te openen delen.

Gezien de afstand van 28 meter en de gesloten gevel, kan er derhalve voor de betreffende woning uit worden gegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Door Windmill is aanvullend bij bovenstaande een onderzoek uitgevoerd waarin getoetst is aan de richtafstanden en tevens beoordeeld is of sprake is van een gemengd gebied en derhalve lagere afstandseisen gelden⁶. Hiervan is voor een gedeelte van het plangebied sprake. Verder blijkt uit dit onderzoek ook dat ruimtelijke inpassing van het plan mogelijk is: er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Verkeersaantrekkende werking

Door Windmill zijn aanvullend ook de optredende equivalente geluidsniveaus vanwege de verkeersaantrekkende werking inzichtelijk gemaakt. Voor de berekening is aangesloten bij de genoemde verkeersaantrekkende werking uit het verkeersonderzoek. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 4.900 verkeersbewegingen (personenwagens) van en naar de parkeerplaats;
- 60% van de voertuigen komen en gaan vanuit de richting Ringbaan-Oost;
- 40% van de voertuigen komen en gaan vanuit de richting Tromplaan;
- de verkeersverdeling over het etmaal is ingeschat op 85, 10 en 5% voor respectievelijk de dag-, avond en nachtperiode.

Het berekende equivalente geluidsniveau (LA,eq) ter plaatse van woningen in de directe omgeving van het plangebied bedraagt ten hoogste 49 dB(A) in de dagperiode, 44 dB(A) in de avondperiode en 38 dB(A) in de nachtperiode. Deze geluidsniveaus treden op ter plaatse van de woning Van Heemskerckstraat 15 (toetspunt 016). Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde uit stap 2 van het stappenplan uit VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Voor de locatie Friezenstraat geldt overigens een afname van de verkeersaantrekkende werking. De gevelgeluidbelasting voor woningen in de omgeving zal derhalve niet toenemen.

Ook ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking mag geconcludeerd worden dat ruimtelijke inpassing van het plan mogelijk is.

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2008 geldt voor de meeste bedrijven het Activiteitenbesluit. Ook een supermarkt valt onder het Activiteitenbesluit. Een supermarkt betreft een zogenaamde 'Type B'-inrichting. Type B-inrichtingen zijn de inrichtingen die niet (meer) vergunningplichtig zijn. Op deze inrichtingen is het gehele Activiteitenbesluit van toepassing. Het gaat hierbij om de inrichtingen (niet zijnde type A) die onder voormalige 8.40-amvb's vielen en een groot aantal inrichtingen die van vergunningsplicht worden overgeheveld naar de alge-

⁶ Windmill, Milieuaspectenonderzoek ten behoeve van de ontwikkelingen van winkelcentrum Leuken aan de Sint Jobstraat – Ringbaan-Oost te Weert, rapportnummer P2016.061.01-05, d.d. 14 april 2016

mene regels. Deze inrichtingen moeten bij de oprichting of wijziging van de inrichting wel een melding aan het bevoegd gezag doen. Hier zal aan worden voldaan.

Woningbouw Friezenstraat

Een woning betreft geen milieubelastende functie en heeft derhalve geen milieuzone ten opzichte van andere functies, dus in dit geval hoeft alleen bekeken te worden of er in de omgeving van het milieubelastende inrichtingen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig, met uitzondering van de basisschool in zuidelijke richting. Een basisschool betreft een categorie 2-inrichting waaraan een indicatieve milieuzone van 30 meter verbonden is.

In het kader van het Activiteitenbesluit wordt menselijk stemgeluid op schoolpleinen bij primair onderwijs vanaf 1 januari 2010 buiten beschouwing gelaten bij de toetsing. Hiermee wordt voorkomen dat kinderen niet zouden kunnen buiten spelen, omdat anders de geluidsnormen overschreden zouden worden.

Voor nieuwe situaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen bij een schoolplein) moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een akoestische afweging gemaakt worden. Dat menselijk stemgeluid op schoolpleinen of bij kinderdagverblijven in het milieuspoor niet wordt getoetst, wil niet zeggen dat het in het ruimtelijke spoor aanvaardbaar is. Immers, het is niet zo dat menselijk stemgeluid van spelende kinderen in bepaalde situaties (bijvoorbeeld een omsloten speelplaats) geen hinder kan veroorzaken. Het ontbreekt echter in het milieuspoor aan maatschappelijk aanvaardbare oplossingen. Voor onderhavige situatie geldt dat grenzend aan de nieuwbouw een park wordt ingericht. Het schoolterrein is vervolgens gelegen op een afstand van 30 meter tot de nieuwbouw. Voor de nieuwe woningen kan derhalve worden uit gegaan van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die kunnen ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (met de bij de besluiten behorende regelingen) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen en vervoer met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Volgens de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verplichting tot volledige verantwoording van het groepsrisico alleen nodig indien sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied. Binnen deze afstand geldt voor elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of verandering van het groepsrisico dat kwalitatief onderzoek opgesteld

dient te worden en dat verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Toetsing

Door GBB is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd voor beide plandelen⁷. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

Risicobronnen

In de nabijheid van Weert zijn diverse transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. In tabel 2 is de afstand tot deze tracé's weergegeven. Op basis van genoemde afstanden blijkt dat het plaatsgebonden risico alsmede plasbrandaandachtsgebied geen beperkingen levert voor het bestemmingsplan. Wel dient het groepsrisico nader te worden beschouwd.

Transportroute	Afstand tot deelgebied St. Jobstraat	Afstand tot deelgebied Friezenstraat
Rijksweg A2	> 1,6 km	> 1,3 km
Provinciale weg N564*	> 2 km	> 2 km
Spoorlijn Roermond-Weert	± 380 m	± 650 m
Zuid-Willemsvaart	> 1,3 km	> 1,4 km
Kanaal Wessem-Nederweert	> 3 km	> 2,7 km

* Conform APV gemeente Weert vastgesteld als transportroute gevaarlijke stoffen (Ringbaan-Noord (vanaf afslag Nederweert) tot aan de rotonde Suffolkweg; Suffolkweg richting België en Kempenweg tot aan de grens met België)

Tabel: Transportroutes

Voor het deelgebied Friezenstraat blijkt verder dat hier alleen het scenario's 'vrijkomen van toxische stoffen' vanaf het spoor of de wegen (A2 en N564) relevant is. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsafstanden van brandbare vloeistoffen en gassen. Deze risicobronnen dienen formeel wel meegenomen te worden bij de verantwoording van het groepsrisico. Aangezien de afstand (ruim) meer dan 200 meter bedraagt kan echter conform het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) volstaan worden met een beperkte verantwoording (uitsluitend artikel 7 uit het besluit is van toepassing).

Voor het deelgebied Sint Jobstraat geldt dat dit gelegen is binnen het invloedsgebied van brandbaar gas en toxische stoffen van de spoorlijn Weert-Roermond. Voor de transport-

⁷ GBB, Externe veiligheid BP St. Jobstraat en Friezenstraat, projectnummer 16-004.2 LG EV, d.d. 18 april 2016

wegen (A2 en N564) is alleen het scenario 'vrijkomen van toxische stoffen' relevant. Deze risicobronnen dienen formeel wel meegenomen te worden bij de verantwoording van het groepsrisico. Aangezien de afstand (ruim) meer dan 200 meter bedraagt kan echter conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) volstaan worden met een beperkte verantwoording (uitsluitend artikel 7 uit het besluit is van toepassing).

Risicovolle inrichtingen

De locatie Sint Jobstraat is gelegen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation 'Esso tankstation Ringbaan Oost'. Voor het plaatsgebonden risico gelden de in tabel 2 opgenomen PR 10^{-6} afstanden. Dit is gebaseerd op een vergunde doorzet van minder dan 1.000 m³/jaar.

Installatieonderdeel	PR 10^{-6}
LPG-vulpunt	45 m
Ondergrondse LPG tank	25 m
LPG afleverinstallatie	15 m

Tabel: Afstanden PR 10^{-6} contouren LPG tankstation

Bij beoordeling van deze afstanden blijkt dat de bestaande LPG-tank dient te worden verplaatst om de realisatie van het gebouw met dagwinkels en Jumbo mogelijk te maken. Op de planweergave, zoals opgenomen in hoofdstuk 4, is de geplande locatie van deze tank weergegeven. Omdat de verplaatsing van het bestaande LPG-reservoir nog moet worden uitgevoerd, zijn in de regels en op de verbeelding zowel de bestaande als toekomstige risicocontouren opgenomen waarbij de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten pas mogelijk is als deze niet (meer) gelegen zijn binnen een PR 10^{-6} –contour. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestaande veiligheidszone van de LPG-tank, na verplaatsing hiervan, te schrappen. Middels een voorwaardelijke bepaling in de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat planontwikkeling pas mogelijk is, nadat de bestaande LPG-tank verplaatst is.

Ter beoordeling van het groepsrisico zijn met het rekenprogramma SAFETI-NL berekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico zowel in de huidige als toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde is gelegen. Ten gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is wel een toename van het groepsrisico zichtbaar. Deze toename volgt uit de beoordeling ten opzichte van de oriëntatiewaarde bij het maximaal aantal slachtoffers van 150 personen (in huidige situatie ligt dit bij 120 personen). Bij een groot deel van de slachtoferaantallen (tussen 40 en 100 slachtoffers) echter is juist sprake van een geringe afname van het groepsrisico in de toekomstige situatie. Conform het Bevi dient invulling gegeven te worden aan de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Deelgebied Friezenstraat

Voor het deelgebied Friezenstraat is gebleken dat hier alleen het scenario's 'vrijkomen van toxische stoffen' vanaf het spoor of de wegen (A2 en N564) relevant is. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsafstanden van brandbare vloeistoffen en gassen. Deze risicobronnen dienen formeel wel meegenomen te worden bij de verantwoording van het groepsrisico. Aangezien de afstand (ruim) meer dan 200 meter bedraagt kan echter conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) volstaan worden met een beperkte verantwoording (uitsluitend artikel 7 uit het besluit is van toepassing).

Gezien bovenstaande zijn maatregelen ter verdere beperking van het groepsrisico dus niet noodzakelijk. Wel moet voldoende aandacht besteedt te worden aan de onderdelen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en dient formeel advies gevraagd te worden aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. In dit kader heeft vooroverleg met de Veiligheidsregio plaatsgevonden, dit advies is opgenomen in bijlage C van het eerder genoemde onderzoek. De hierbij aangedragen aandachtspunten zijn meegenomen in onderstaande verantwoording.

Maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Aangezien ter plaatse van het plangebied uitsluitend het scenario 'vrijkomen van een toxische wolk' relevant is, heeft schuilen in de aanwezige woningen de voorkeur ten opzichte van ontvluchting vanuit het plangebied.

Op grond van bouwregelgeving is reeds sprake van voldoende luchtdichtheid bij nieuwe bouwwerken (in relatie tot eisen aan energiezuinigheid). Belangrijk is wel dat aanwezige mechanische ventilatiesystemen met één druk op de knop uitgeschakeld kunnen worden. Hierbij dient bij verdere uitwerking van het ontwerp van de woningen rekening te worden gehouden. Het is daarbij tevens van belang om een bewonersinstructie bij de units te voorzien, zodat in geval van een calamiteit voor bewoners duidelijk is dat de bedoeling is dat men niet alleen binnen blijft en ramen en deuren sluit, maar ook het ventilatiesysteem uitzet. In het advies van de Veiligheidsregio is deze maatregel ook geadviseerd. Hierbij wordt bovendien nog vermeld dat de ventilatieopening van de risicobron af gesitueerd moeten zijn. Bij het verdere ontwerp van de woningen dient hiermee zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden.

Door de Veiligheidsregio is tevens geadviseerd om vluchtwegen van het spoor af te situeren. Gezien de projectering van de bouwvlakken is dit mogelijk, waarmee dus reeds invulling gegeven is aan dit advies.

Deelgebied Sint Jobstraat

Transportwegen

Voor het deelgebied Sint Jobstraat geldt dat dit gelegen is binnen het invloedsgebied van brandbaar gas en toxische stoffen van de spoorlijn Weert-Roermond. Voor de transportwegen (A2 en N564) is alleen het scenario 'vrijkomen van toxische stoffen' relevant. Deze risicobronnen dienen formeel wel meegenomen te worden bij de verantwoording van het groepsrisico. Aangezien de afstand (ruim) meer dan 200 meter bedraagt kan

echter conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) volstaan worden met een beperkte verantwoording (uitsluitend artikel 7 uit het besluit is van toepassing). Voor deze risicobronnen wordt derhalve uitsluitend ingegaan op de maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

LPG tankstation

Ter beoordeling van het groepsrisico zijn met het rekenprogramma SAFETI-NL berekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico zowel in de huidige als toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde is gelegen. Ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling is een beperkte toename van het groepsrisico zichtbaar. Deze toename volgt uit de beoordeling ten opzichte van de oriëntatiewaarde bij het maximaal aantal slachtoffers van 150 personen (in huidige situatie ligt dit bij 120 personen). Bij een groot deel van de slachtofferaantallen (tussen 40 en 100 slachtoffers) echter is juist sprake van een geringe afname van het groepsrisico in de toekomstige situatie. Voor deze risicobron dient op grond van het Bevi een volledige verantwoording plaats te vinden.

In dit kader heeft vooroverleg met de Veiligheidsregio plaatsgevonden, dit advies is toegevoegd als bijlage C van het eerder genoemde onderzoek. De hierbij aangedragen aandachtspunten zijn meegenomen in onderstaande verantwoording.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico aan de bronzijde

De grootste kans op een incident is aanwezig bij het vullen van de tank, ofwel ter plaatse van het vulpunt. Om het aantal slachtoffers in geval van een incident bij het vullen sterk te beperken is in de milieuvergunning van het tankstation opgenomen dat bevoorrading van de tank uitsluitend mag plaatsvinden tussen 21.00 uur 's avonds en 8.00 's ochtends. Hiermee vindt dit plaats buiten de openingstijden van de aanwezige winkels, maatschappelijke bestemming en horeca (voor de gehele bestemming Centrum is in de bestemmingsomschrijving de voorwaarde opgenomen dat openingstijden tot maximaal 21.00 zijn, hiermee wordt invulling gegeven aan het advies van de Veiligheidsregio). Dit geldt ook voor de aanwezige school binnen het invloedsgebied. Met deze maatregel wordt derhalve een grote veiligheidswinst behaald.

Ten gevolge van de verplaatsing van de aanwezige tank zijn in de toekomstige situatie bovendien minder bestaande woningen binnen het invloedsgebied gelegen. Hoewel deze verplaatsing in basis bedoeld is om de realisatie van de dagwinkels mogelijk te maken, heeft deze wijziging dus eveneens een positief effect voor de bestaande situatie.

Bovenstaande maatregelen resulteren erin dat niet alleen sprake is van een groepsrisico gelegen onder de oriëntatiewaarde, maar dat ook een afname van het aanwezige groepsrisico voor de incidenten waarop de grootste kans bestaat, wordt gerealiseerd.

Alternatieve locatie of planinvulling

De voorgenomen planinvulling is het resultaat van een verplaatsing van bestaande supermarkten, in combinatie met aanvullende functies welke op basis van marktonderzoek en afstemming met mogelijke afnemers noodzakelijk bleken om het plan financieel haal-

baar te maken. Alternatieve planinvulling is derhalve niet mogelijk binnen de kaders van dit plan.

Schuiven van de gebouwcontouren, ofwel alternatieve locaties zijn gezien praktische overwegingen, locatie, benodigd terreinoppervlakte en noodzakelijk aantal parkeerplaatsen, eveneens niet mogelijk.

Verdere beperking van het groepsrisico

Zoals hierboven reeds vermeld blijft het groepsrisico zowel in de huidige als toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Aangezien bij het merendeel van de berekende slachtofferaantallen (de situaties waarop de grootste kans is) het groepsrisico gelijk blijft ofwel afneemt, worden maatregelen ter verdere beperking van het groepsrisico niet nodig geacht.

Maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

- Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het plangebied heeft diverse aanrijmogelijkheden. Hiermee is het in alle gevallen mogelijk om bovenwinds de gebieden te benaderen.

Aan de zijde van het tankstation kan de achterzijde van de diverse winkels worden bereikt, welke aanvalsroute met name geschikt is bij incidenten ter plaatse van het spoor of een van de wegen. In geval van een incident op het tankstation zou via deze aanvalsroute bovendien gedurende de eerste 15-20 minuten gepoogd kunnen worden om een brand te beheersen en daarmee een warme Blevé te voorkomen. Dit tijdsbestek zou aanzienlijk vergroot kunnen worden (naar circa 75 minuten) bij toepassing van tankwagens met hit-tewerende coating. Deze maatregel is echter juridisch niet borgbaar, aangezien buitenlandse leveranciers niet onder het Nederlandse convenant hiertoe vallen.

Om een incident te kunnen bestrijden, dient sprake te zijn van voldoende bluswatervoorzieningen. De Veiligheidsregio adviseert in dit kader om uit te gaan van brandkranen met een capaciteit van 90 m³/uur in plaats van de op grond van bouwregelgeving vereiste 60 m³/uur. In overleg met WML zal bij de verdere planuitwerking beoordeeld worden in hoeverre deze capaciteitsverhoging mogelijk is.

- Vluchtmogelijkheden

Er wordt door de Veiligheidsregio geadviseerd vluchtmogelijkheden van de risicobronnen (spoor en vulpunt LPG tank) af te situeren. De gebouwen zijn dusdanig gesitueerd dat vluchtwegen in diverse richtingen mogelijk c.q. aanwezig zijn. Hiermee is ontvluchting van de risicobronnen af in voldoende mate aanwezig.

- Aanwezige personen

Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien welke specifiek bedoeld zijn voor minder mobiele personen.

- Bouwkundige maatregelen

In geval van het scenario 'vrijkomen van een toxische wolk' heeft schuilen in de aanwezige gebouwen de voorkeur ten opzichte van ontvluchting vanuit het plangebied. Op grond van bouwregelgeving is reeds sprake van voldoende luchtdichtheid bij nieuwe bouwwerken (in relatie tot eisen aan energiezuinigheid).

Aangezien bevoorrading van het tankstation niet plaats vindt tijdens de openingstijden van de winkels binnen het plangebied, wordt (mede gelet op de hoogte van het groepsrisico) het treffen van bouwkundige maatregelen in dit kader zoals bijvoorbeeld brandwerende of scherfwerende beglazing in basis niet noodzakelijk geacht. Deze maatregelen staan niet in verhouding tot de te behalen veiligheidswinst.

De Veiligheidsregio adviseert voor de winkels om het glasoppervlak aan de zijde van het vulpunt te beperken en een onbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse 2, zoals gesteld in NEN 6065 toe te passen. Hiermee kan bij verdere uitwerking van de dagwinkels en Jumbo rekening gehouden worden.

- Installatietechnische maatregelen

Ten aanzien van de ventilatievoorzieningen wordt geadviseerd een ventilatiesysteem toe te passen dat centraal afsluitbaar is. Aangezien de gebouwen naar verwachting voorzien worden van een mechanisch ventilatiesysteem, wordt aan deze maatregel voldaan. Bij verdere planuitwerking dient hiermee rekening gehouden te worden (bij het reeds uitgewerkte bouwplan van Aldi is deze maatregel meegenomen).

De Veiligheidsregio adviseert daarbij ook dat de ventilatieopeningen van de risicobron af dienen te zijn gericht. Gezien de situering van de dagwinkels haaks op het spoor, zal dit niet bij alle dagwinkels mogelijk zijn. Hier zijn openingen uitsluitend op het dak of in de zijgevels mogelijk. Voor het bouwplan van de Aldi wordt voorzien in ventilatie-toevoeren via het dak, aangezien het binnen het gebouwontwerp technisch niet mogelijk is om de openingen in de voorgevel te projecteren.

- Alarmering/hulpverlening (BHV)

Op basis van de omvang en de functie van de bouwwerken, is naast een brandmeldinstallatie ook een ontruimingsinstallatie vereist. Dit betekent dat tevens een ontruimingsplan wordt opgesteld. In dit plan dient onder andere aandacht geschonken te worden aan externe veiligheidsscenario's.

Op basis van het Bouwbesluit is, ervan uitgaande dat de gebouwen een gebruiksmelding dienen te hebben, het vereist dat voldoende personen aanwezig zijn om personen in veiligheid te brengen (ontruimen c.q. binnen blijven) bij een calamiteit. De aanwezige personen dienen ervan op de hoogte te zijn in welke situatie ontruimd moet worden of wanneer binnen gebleven moet worden. Dit dient opgenomen te worden in het BHV-plan.

Conclusie

Ondanks de genoemde maatregelen blijft de kans op een ongeval met aanzienlijke gevolgen aanwezig. Dit wordt aangeduid met het restrisico. Het bevoegd gezag, de ge-

meente Weert, neemt kennis van het restrisico en neemt de verantwoording voor eventuele gevolgen.

Het genoemde onderzoek, met als onderdeel hiervan het advies van de Veiligheidsregio, is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

5.5 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM_{10} ter plaatse gelegen tussen de 22-24 $\mu g/m^3$, is de concentratie $PM_{2,5}$ ter plaatse gelegen tussen de 10-12 $\mu g/m^3$ en is de concentratie NO_2 ter plaatse gelegen tussen de 15-20 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$. Voor $PM_{2,5}$ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse goed te noemen.

Toetsing

Voor onderhavige ontwikkeling is door Windmill een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd⁸. Conform de Handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit van het Ministerie van VROM dient getoetst te worden in het jaar waarin activiteiten mogelijk worden vergund danwel een plan wordt vastgesteld, terwijl tevens aangegeven moet worden of de beschouwde situatie in de toekomst past binnen de normen voor luchtkwaliteit.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijken de volgende rekenresultaten:

⁸ Windmill, Milieuaspectenonderzoek ten behoeve van de ontwikkelingen van winkelcentrum Leuken aan de Sint Jobstraat – Ringbaan-Oost te Weert, rapportnummer P2016.061.01-05, d.d. 14 april 2016

Situatie	NO ₂		PM ₁₀		PM _{2,5}
	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie
Norm	40	18	40	35	25
Woningen	19,43	0	22,85	11	14,02

Tabel: Rekenresultaten

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor alle beschouwde stoffen ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling zoals deze geldt overeenkomstig de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.6 Natuur en landschap

In het plangebied zijn geen wettelijk beschermde natuurgebieden gelegen en is geen sprake van waardevolle landschappelijke waarden.

In de verdere omgeving bevinden zich de enkele Natura 2000-gebieden:

- Sarsven en De Banen: 4 km van het plangebied
- Weerter- en Budelerbergen & Ringselven: 5 km van het plangebied
- Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof: 8 km van het plangebied
- Abeek met aangrenzende moerasgebieden: 8 km van het plangebied
- Groote Peel: 9 km van het plangebied

Stikstofdepositie

Nieuwe economische ontwikkelingen (of uitbreiding van bestaande) dienen getoetst te worden aan de PAS (Programmatiese Aanpak Stikstof). Daarmee kunnen concrete projecten doorgang vinden zonder dat daarvoor een voortoets of passende beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. De PAS voorziet echter niet in 'plannen' maar slechts in concrete projecten. Derhalve is voor bestemmingsplannen nog de 'oude' systematiek van toepassing (voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling. Indien een bestuursorgaan een plan wenst vast te stellen dient beoordeeld te worden of sprake kan zijn van een mogelijk significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in omliggende Natura 2000-gebieden.

In onderhavige situatie is sprake van een plan. In het kader van de voortoets is de mogelijke stikstofdepositie vanwege het plan op omliggende Natura 2000-gebieden door Windmill bepaald⁹. Uit de conclusies van dit onderzoek blijkt het volgende:

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ter plaatse van de Natura 2000-gebieden gelegen nabij het plangebied, een stikstofdepositie wordt berekend van ten

⁹ Windmill, Milieuaspectenonderzoek ten behoeve van de ontwikkelingen van winkelcentrum Leuken aan de Sint Jobstraat – Ringbaan-Oost te Weert, rapportnummer P2016.061.01-05, d.d. 14 april 2016

hoogste 0,02 mol N/ha/jaar. Op basis van de Natuurbeschermingswet 1998, de PAS en het daarop gebaseerde Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof mogen projecten waaronder uitbreidingen van inrichtingen zonder melding of vergunning in het kader van de NB-wet doorgang vinden indien de bijdrage op gevoelige habitattypen niet meer bedraagt dan 0,05 mol N/ha/jaar.

In onderhavige situatie is sprake van een plan waardoor niet zonder meer aangesloten kan worden op de bovenstaande situatie. Echter het plan maakt alleen de oprichting van inrichtingen mogelijk. Het gehele plan veroorzaakt in de beoogde situatie een maximale depositie van ten hoogste 0,02 mol N/ha/jaar, die in het kader van een milieuvergunningsprocedure zelfs door elk afzonderlijk onderdeel van het plan veroorzaakt mag worden, zonder dat een NB-wet vergunning of melding aan de orde is.

Het voorliggend plan betreft de wijziging van een bestaand plan dat al (gedeeltelijk) voorziet in detailhandelsactiviteiten. Voor dit soort activiteiten afkomstig van inrichtingen als bedoeld in artikel 1.1. van de Wet milieubeheer is, gezien de lagere depositie dan 0,05 mol N/ha/jaar geen aanvullende beoordeling noodzakelijk. De basis daarvan komt uit de landelijke MER die ten grondslag ligt aan de PAS. Nu het voorliggend plan voorziet in activiteiten die in feite al beoordeeld zijn in een eerdere passende beoordeling behorend bij de PAS, zal een hernieuwde beoordeling geen nieuwe feiten opleveren ten opzichte van deze passende beoordeling.

Op basis van artikel 19j, vijfde lid, Nbwet 1998 is voor het onderhavige plan dan ook geen aanvullende passende beoordeling noodzakelijk. De hier (her)bestemde planologische mogelijkheden zullen allen gezamenlijk een lagere depositie veroorzaken dan de drempelwaarde die geldt voor een melding van een individueel bedrijf. Daarmee kan op basis van de passende beoordeling die is uitgevoerd in het kader van de PAS gesteld worden dat significant negatieve effecten zijn uitgesloten.

5.7 Flora en fauna

Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten,

plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Nature 2000-gebied (of Beschermd natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones) zijn ruimtelijk vastgelegd in het POL2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer.

De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten').

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden

er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied en een ruim gebied daaromheen zijn niet opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Gezien de reeds vigerende planologische mogelijkheden in het plangebied wordt met de nieuwe ontwikkeling geen significante invloed uitgeoefend op beschermde natuurgebieden in de verdere omgeving.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de zilvergroeene- of goudgroeene natuurzone, danwel de bronsgroeene landschapszone, zoals aangegeven op de kaart 'Natuur' van het POL2014.

Soortenbescherming

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaande stedelijke bebouwing en sluit aan op de aanwezige of als zodanig bestemde woon-, en winkelvoorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Het plan ligt tevens binnen de bebouwde kom. In dit bebouwde en overwegend verharde gebied zijn geen specifieke natuurwaarden te verwachten.

Afweging

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard van het plangebied wordt verwacht dat enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel de eerder genoemde zorgplicht. Met inachtneming van voorwaarden uit de zorgplicht kan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden.

5.8 Archeologie

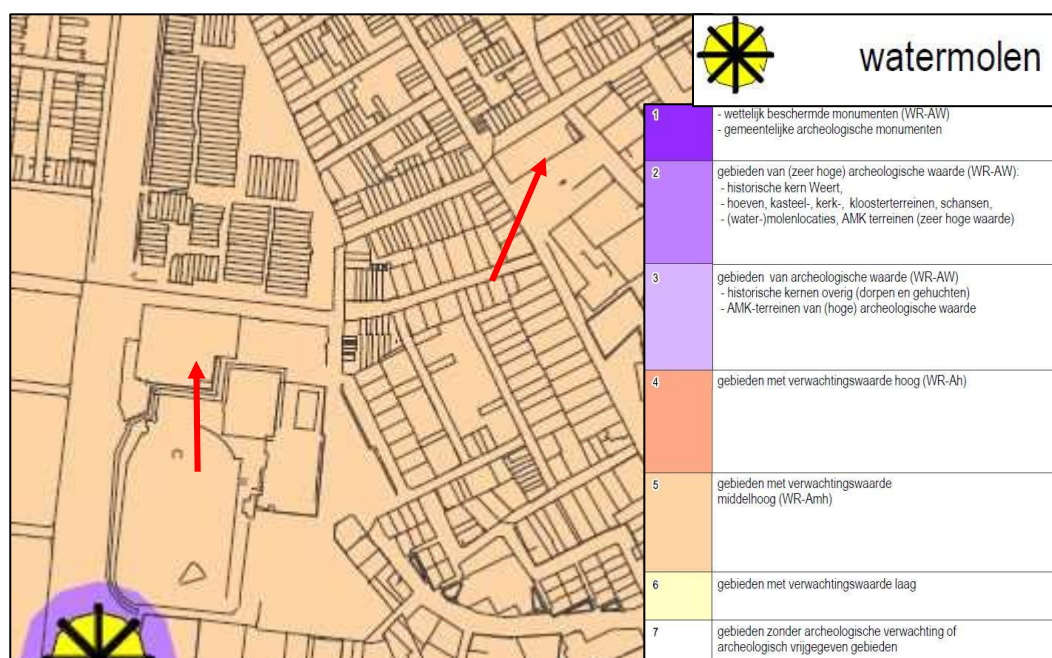
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking

van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Het archeologiebeleid van de gemeente Weert (F.P. Kortlang, 2010: Nota archeologiebeleid gemeente Weert en Nederweert, ArchAeO rapportnummer 0915) is in oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat voor het plangebied een middelhoge archeologische waarde geldt. In deze gebieden geldt bij bodemingrepen welke een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² een archeologische onderzoeksverplichting. In de vigerende bestemmingsplannen is hiertoe een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' opgenomen.

Door Econsultancy is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied.

Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Sint Jobstraat¹⁰

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting kunnen in het hele plangebied archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van de resten is hoog voor agrarische samenlevingen en laag voor jagers-verzamelaars samenlevingen.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodem in een groot deel van het plangebied verstoord is. Op een aantal plaatsen is een B-horizont aangetroffen maar in het grootste deel van het plangebied is dit verdwenen. Het is echter onduidelijk in hoeverre de C-horizont is verstoord en daarmee de archeologische potentie van het plangebied is aangetast. Alleen ter plaatse van boringen 13, 17 en 18 lijkt er sprake te zijn van een afgraving.

Conclusie

Daar waar het bodemprofiel is verstoord, binnen het centrale deel van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Voor de rest van het plangebied blijft de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied gehandhaafd.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het grootste deel van het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet aangepaste uitvoering van de huidige plannen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, niet mogelijk. Voor de sloop van de bestaande bebouwing wordt geadviseerd deze archeologisch te laten

¹⁰ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Sint Jobstraat (ong.) te Weert in de gemeente Weert, rapportnummer 16031113 D, d.d. 31 maart 2016

begeleiden om vast te stellen of hier nog archeologische waarden te verwachten zijn en hier ook proefsleuven moeten worden aangelegd.

Bovenstaand betreft een selectieadvies, opgesteld door Econsultancy. Het selectieadvies is ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Weert). Het bevoegd gezag heeft aangegeven dat er een vrij kleine kans is dat behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied kunnen worden aangetroffen. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek is derhalve niet nodig. Het huidige archeologisch onderzoek binnen het onderzochte gebied kan derhalve als afgerond beschouwd worden en het plangebied kan vrij gegeven worden ten aanzien van het aspect archeologie.

Het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' is derhalve ook niet nodig.

Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Friezenstraat¹¹

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

De archeologische verwachting voor het Paleolithicum en het Mesolithicum is laag. Voor de periode Neolithicum tot en met de Middeleeuwen is de archeologische verwachting middelhoog. Voor de Nieuwe tijd is de archeologische verwachting hoog.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodemopbouw van een ongestoord bodemprofiel bestaat uit een plaggendeek van 50 cm dikte, waaronder zich een ploeglaag bevindt van circa 10-20 cm. Daaronder ligt de C-horizont bestaande uit zeer fijn, matig siltig, licht grijs zand. Dit is in drie van de zes boringen aangetroffen, de rest is verstoord.

¹¹ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Friezenstraat (ong.) te Weert in de gemeente Weert, rapportnummer 16031114 D, d.d. 31 maart 2016

Conclusie

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een groot deel van de nieuwbouwlocatie, in combinatie met een middelhoge verwachting op archeologische resten, kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied klein is. De archeologische verwachting kan daarom voor het hele plangebied worden bijgesteld naar laag.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Dit advies vormt een selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Weert), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het bevoegd gezag heeft aangegeven dat er een vrij kleine kans is dat behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied kunnen worden aangetroffen. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek is derhalve niet nodig. Het huidige archeologisch onderzoek binnen het onderzochte gebied kan derhalve als afgerond beschouwd worden en het plangebied kan vrij gegeven worden ten aanzien van het aspect archeologie.

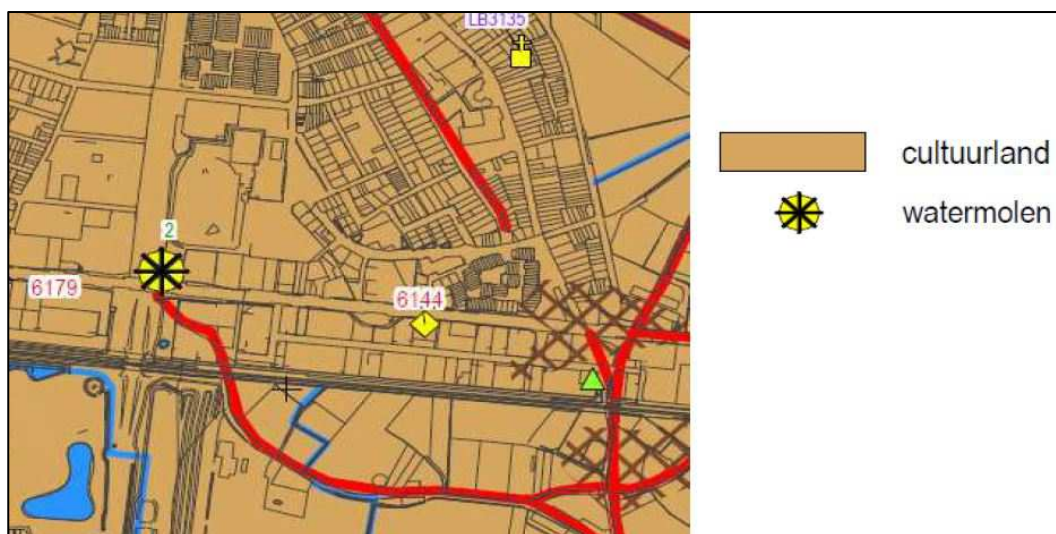
Het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' is derhalve ook niet nodig.

De genoemde onderzoeken zijn als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

5.9 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De gemeente Weert beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart welke deel uitmaakt van het archeologiebeleid. Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit cultuurland. Ten zuiden van de locatie Sint Jobstraat is een watermolen aangeduid als bouwhistorische element.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

In dit bestemmingsplan zijn, mede gezien de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, geen ontwikkelingen voorzien die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.10 Verkeer en parkeren

Sint Jobstraat

Door RA Infra is een onderzoek naar de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking van het wijkvoorzieningscentrum uitgevoerd¹². Uit de conclusies van dit onderzoek blijkt het volgende:

Parkeren

De ontwikkeling van diverse winkel- en dienstverlenende voorzieningen op de hoek Sint Jobstraat –Ringbaan-Oost te Weert leidt tot een extra verkeerstoename en toename van de parkeerbehoefte. In de huidige inrichtingsplannen zijn in totaal 265 tot 273 parkeerplaatsen voorzien. Met dit aantal wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerbehoefte (overschot 8 tot 16 parkeerplaatsen). Om het niet-noodzakelijke autogebruik te beperken, met als doel een lagere parkeerbehoefte, is het belangrijk om het fietsgebruik te stimuleren (sturend parkeerbeleid). Binnen het plangebied moet dan ook vooral worden ingezet op voldoende én goede stallingsvoorzieningen voor fietsers. Zo is bepaald dat er minimaal 162 stallingsvoorzieningen bij de diverse voorzieningen wenselijk zijn. Met deze voorzieningen is het toetsen aan de maximale kencijfers niet noodzakelijk. Met het beoogd aantal parkeerplaatsen (265 tot 273) en de bovengenoemde fietsvoorzieningen wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

¹² RA Infra, Verkeerstoets ruimtelijke ontwikkeling Ringbaan-Oost - Sint Jobstraat te Weert, projectnummer 16022.1, d.d. 2 maart 2016

Verkeer

De verkeerstoename van en naar het plangebied leidt niet tot knelpunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling op de Sint Jobstraat. Op de nabij gelegen rotonde met de Ringbaan-Oost kunnen tijdens piekmomenten afwikkelingsknelpunten ontstaan. Deze knelpunten doen zich mogelijk ook voor in de huidige situatie waardoor eventueel vervolgonderzoek los staat van de voorziene ontwikkelingen. Verder wordt aanbevolen om op het parkeerterrein en de in- en uitritten een verkeerscirculatie toe te passen.

Bij de verdere uitwerking zijn enkele aandachtspunten aanwezig waar rekening mee moet worden gehouden: oversteekvoorziening voor voetgangers op de Sint Jobstraat, veilige en directe routes voor voetgangers en fietsers van en naar de diverse voorzieningen en het zicht bij het handhaven van de huidige bushaltes aan de Sint Jobstraat (afhankelijk van lijnvoering binnen nieuwe concessie).

Het genoemde onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

Inrichting terrein wijkvoorzieningencentrum

De gescheiden in- en uitgang van het parkeerterrein is voorzien aan de Sint Jobstraat. Aan de zijde van de Tromplaan wordt het terrein aanvullend ontsloten voor langzaam verkeer.

Het parkeerterrein wordt voorzien van een éénrichtingsontsluitingsroute (verkeerscirculatie), waarbij het verkeer via de meest westelijk ingang het parkeerterrein op kan rijden en middels de te volgen aangegeven ontsluitingsroute via de oostelijke uitrit het parkeerterrein kan verlaten. De parkeerpaden zijn dusdanig breed dat er voldoende ruimte is voor parkeermanoeuvres.

Nabij de nieuwe supermarkten wordt voorzien in fietsstallingsmogelijkheden en een opstelplaats voor de winkelwagentjes.

Het bevoorradingsverkeer voor zowel Jumbo als Aldi is voorzien aan de achterzijde van beide winkels. De laad- en losruimte is alleen te bereiken via de inrit van het tankstation aan de Ringbaan. De bevoorrading van deze winkels met vrachtverkeer vindt dus gescheiden van het overige verkeer in het centrumgebied plaats. Voor het laden en lossen aan de achterzijde wordt een verkeersveilige ontsluiting gemaakt via de Ringbaan-Oost.

Friezenstraat

De nieuwe woningen worden ontsloten via de Friezenstraat, Middelstestraat en Voorsestraat. In het gebied wordt voorzien in 29 parkeerplaatsen. Langs de Friezenstraat is een volledige strook langsparkeren voorzien waar minimaal 7 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden voor bezoekers. Verder zijn op het eigen terrein bij de woningen in totaal 14 parkeerplaatsen aanwezig en is binnen de openbare ruimte van het plan ruimte voor 8 parkeerplaatsen. Dit betekent dat per woning 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit sluit aan bij de gemeentelijke uitgangspunten voor de gewenste parkeernorm in het gebied.

Gezien de bestaande functies en toekomstige inrichting van het gebied worden er voor de omgeving geen belemmeringen in de verkeersafwikkeling verwacht. Ook komen bestaande parkeervoorzieningen niet in het geding.

5.11 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Blijkens de provinciale risicokaart en het geldende bestemmingsplan zijn er in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die van een planologische beschermingszone voorzien dienen te worden.

5.12 Waterparagraaf

In de waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Sint Jobstraat

In het kader van de realisatie van het wijkvoorzieningscentrum is hiertoe door RA Infra een waterparagraaf opgesteld¹³. Uit de betreffende memo blijken onder andere de volgende aspecten:

Vooroverleg met waterschap

Met het Waterschap Peel en Maasvallei is in het kader van de bestemmingsplanvoorbereiding een vooroverleg gepleegd, teneinde op tijd inzicht te krijgen in de voor het plangebied relevante belangen en mogelijke problemen. De eisen welke het waterschap aan de voorziening(en) stelt zijn:

- alle hemelwater apart verwerken volgens de trits (her)gebruik, infiltratie, bergen en vertraagd afvoeren, afvoeren;
- waterberging boven de GHG;
- berging T=10; 50 mm in 24 uur met een waking van 50 cm;
- berging T=100; 84 mm in 48 uur;
- overstort naar open water van 1 l/s/ha;
- geen rekening houden met infiltratie gedurende bui.

Hydrologische situatie bodem

Door Aelmans Eco zijn ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek in november 2015 enkele peilbuizen geplaatst. Hierbij zijn de grondwaterstanden gemeten op 1,65 tot 2,15 m minus maaiveld hetgeen overeenkomt met ca. 28.75 tot 29.45 +NAP. De GHG is niet vastgesteld, maar bedraagt conform de opgave van het waterschap ca. 1,5 m minus maaiveld, wat overeenkomt met ca. 29.35 tot 29.90 +NAP.

¹³ RA Infra, Memo waterparagraaf Wijkvoorzieningscentrum Weert, projectnummer 16266.1, d.d. 23 maart 2016

Op basis van de gemeten grondwaterstanden kan geconcludeerd worden dat het aanleggen van een bergende voorzieningen mogelijk is.

Waterhuishoudkundige situatie

Uit de legger van het waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen primaire watergangen zijn gelegen. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van het beschermingsgebied rondom Weert.

Langs de Ringbaan Oost is een greppel gelegen. Deze greppel is niet watervoerend en staat voor het merendeel van de periode droog. Ten behoeve van de ontwikkeling zal de toerit naar het tankstation worden verlegd en moet de greppel gedeeltelijk worden gedempt. Het te handhaven deel tussen het tankstation en het plangebied wordt verbonden met het resterende deel langs de Ringbaan Oost.

Het plangebied is reeds voor een deel bebouwd cq. verhard. Indien er sloop van bebouwing plaatsvindt en nieuwbouw gerealiseerd wordt dient echter opnieuw bekeken te worden wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van hemelwaterberging. Dit is het beleid van het waterschap. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgekoppeld en op het eigen perceel opgevangen en (indien mogelijk) geïnfiltreerd.

De benodigde voorzieningen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig en kan er gedacht worden aan (infiltratie)buffers, wadi's en ondergrondse retentie- en opvangbekkens. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het duurzaam infiltreren in de bodem.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit welke nodig is voor de nieuwbouw wordt gebaseerd op het oppervlak van de nieuwbouw. Het betreft in totaal ca. 15.000 m² verhard oppervlak. Concreet betekent dit dat er een berging gerealiseerd moet worden van $15.000 \times 0,05 = 750 \text{ m}^3$.

Vuilwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals in onderhavig geval, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) apart verzameld en in verschillende buizen afgevoerd en/of verwerkt worden. Voor het inzamelen van het afvalwater zal een dwa-stelsel worden aangelegd onder de toekomstige parkeerplaats. Dit vuilwaterriool wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem zoals aanwezig in de directe nabijheid van het plangebied langs de Sint Jobstraat. De hoeveelheid afvalwater afkomstig van de nieuwbouw wordt in de nadere uitwerking bepaald en afgestemd met de gemeente Weert.

De genoemde memo is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

Friezenstraat

Uitgangspunten waterschap

Ook voor de Friezenstraat gelden de eerder door het Waterschap Peel en Maasvallei genoemde uitgangspunten:

- alle hemelwater apart verwerken volgens de trits (her)gebruik, infiltratie, bergen en vertraagd afvoeren, afvoeren;
- waterberging boven de GHG;
- berging T=10; 50 mm in 24 uur met een waking van 50 cm;
- berging T=100; 84 mm in 48 uur;
- overstort naar open water van 1 l/s/ha;
- geen rekening houden met infiltratie gedurende bui.

Waterhuishoudkundige situatie

Uit de legger van het waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen primaire watergangen zijn gelegen. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van het beschermingsgebied rondom Weert.

Het plangebied is reeds voor een deel bebouwd c.q. verhard. Indien er sloop van bebouwing plaatsvindt en nieuwbouw gerealiseerd wordt dient echter opnieuw bekeken te worden wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van hemelwaterberging. Dit is het beleid van het waterschap. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgekoppeld en op het eigen perceel opgevangen en (indien mogelijk) geïnfiltreerd.

De benodigde voorzieningen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig en kan er gedacht worden aan (infiltratie)buffers, wadi's en ondergrondse retentie- en opvangbekkens. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het duurzaam infiltreren in de bodem.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit welke nodig is voor de nieuwbouw wordt gebaseerd op het oppervlak van de nieuwbouw. Het betreft in totaal ca. 1.715 m² verhard oppervlak. Concreet betekent dit dat er een berging gerealiseerd moet worden van 1.715 m² x 0,05 = 86 m³.

Vuilwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals in onderhavig geval, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) apart verzameld en in verschillende buizen afgevoerd en/of verwerkt worden. Voor het inzamelen van het afvalwater zal een dwa-stelsel worden aangelegd. Dit vuilwaterriool wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem zoals aanwezig in de directe nabijheid van het plangebied. De hoeveelheid afvalwater afkomstig van de nieuwbouw wordt in de nadere uitwerking bepaald en afgestemd met de gemeente Weert.

5.13 Economische effecten

Door BRO is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse naar de ontwikkeling van het nieuwe wijkwinkelcentrum uitgevoerd¹⁴. De samenvatting van dit onderzoek is hierna

¹⁴ BRO, Weert, Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse ontwikkeling wijkwinkelcentrum Leuken, rapportnummer 211X07633.083163_5, d.d. 1 april 2016

opgenomen. In paragraaf 3.1 is reeds ingegaan op de effecten voor duurzame verstedelijking ('ladder-onderbouwing').

- In totaal heeft Weert ca. 3% meer winkels en 19% meer winkelruimte dan plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal (30.000 tot 50.000 inwoners). Een verklaring hiervoor vormt de regionaal-verzorgende functie van met name het centrum van de stad en het perifere winkelcluster aan de Roermondseweg¹⁵.
- De kern Weert beschikt over 11 supermarkten met een totale omvang van 12.188 m² wvo. Afgezet tegen het aantal inwoners betekent dit 298 m² wvo supermarkt per 1.000 inwoners in Weert-stad. Landelijk bedraagt de gemiddelde supermarktedekking 247 m² wvo per 1.000 inwoners. Het supermarktaanbod in Weert is daarmee relatief ruim.
- De leegstand is in de kern Weert circa 11,4% van het aantal verkooppunten en 11,3% van het totale winkelvloeroppervlak ten opzichte van vergelijkbare plaatsen (30.000 tot 50.000 inwoners) relatief ruim (vergelijkbare plaatsen resp. 8,3% en 8,8%)¹⁶. Wel is relatief veel leegstand incourant van aard en betreft het in sommige gevallen ook leegstand op verdieping. Daarnaast is 21% van de leegstand verspreid aanwezig (niet in winkelgebieden), wat betekent dat de effecten van deze leegstand op de leefbaarheid en het functioneren van de detailhandelsstructuur beperkt is.
- In totaal zijn er binnen de gemeente Weert 156 horeca verkooppunten aanwezig. Het betreft hoofdzakelijk cafés, waarvan ruim de helft in het centrum van Weert gevestigd is. In de gemeente Weert zijn 3,19 horeca verkooppunten per 1.000 inwoners aanwezig. In Nederland is dit gemiddeld ca. 1,42 horeca verkooppunten per 1.000 inwoners. Het ruime horeca-aanbod wordt deels verklaard vanuit het ruime aanbod lunchrooms en restaurants. De gemeente Weert telt in totaal 113 diensten verkooppunten. Het dienstenaanbod is met ca. 2,31 verkooppunten per 1.000 relatief gemiddeld ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 2,30 verkooppunten per 1.000 inwoners.
- Voor een rendabel functionerende supermarkt is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service supermarkten hebben een omvang van ca. 1.250 tot 1.750 m² wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000 tot 1.200 m² wvo omvatten. De relocatie van beide supermarkten zorgt er voor dat een hoger consumentendraagvlak behaald kan worden, waardoor de supermarkten ook beter kunnen functioneren. Dit zorgt enerzijds voor voldoende toekomstperspectief en anderzijds voor een verbetering van de consumentenverzorging. Ook wordt de algehele routing, de bereikbaarheid en het parkeren verbeterd, wat belangrijke vereisten zijn voor een goed functionerend(e) supermarkt/winkelcentrum. Het planinitiatief past hiermee binnen de algemene trends en ontwikkelingen.
- Het provinciaal beleid is in principe terughoudend ten aanzien van nieuwe detailhandelsontwikkelingen, maar zet wel in op kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur. Het lokaal beleid onderschrijft de huidige zwakke positie van de winkelstructuur in Weert-Oost. Het gemeentelijke beleid (Structuurvisie Weert 2025) voorziet letterlijk de beoogde ontwikkeling: *"Er zijn mogelijkheden in Weert-Oost om een*

¹⁵ Bron: Locatus Online, peildatum voorzieningen in functie augustus 2015.

¹⁶ Bron: Locatus Online, peildatum leegstand augustus 2015.

nieuw wijkwinkelcentrum te realiseren op het Sporthalgebied aan de St. Jobstraat, tussen de wijken Groenewoud en Leuken.”.

- Het aantal inwoners in Weert-Oost zal de komende jaren iets toenemen. Voor de kern Weert geldt dat het aantal inwoners de komende jaren stabiel blijft. De wijken in Weert-Oost krijgen wel te maken met vergrijzing. Het initiatief speelt hier mede op in.
- Op basis van de huidige omvang van het dagelijkse winkelaanbod in Weert-Oost ontstaat er naar de toekomst toe ca. 1.050 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte. Ten opzichte van het huidige aantal m² wvo in de dagelijkse sector zal het aanbod per saldo met maximaal ca. 1.938 m² wvo kunnen uitbreiden. Dit past daarmee feitelijk niet volledig binnen de berekende uitbreidingsruimte. In de praktijk is het echter onwaarschijnlijk dat de maximale dagelijkse plancapaciteit wordt benut. In het programma wordt immers een rijwielzaak van 800 m² wvo beoogd en de dagwinkels zullen waarschijnlijk ook niet-dagelijkse winkels huisvesten. In de niet-dagelijkse-sector is per saldo sprake van een afname van het winkelvloeroppervlak (- 231 m² wvo). Het horeca aanbod blijft per saldo nagenoeg gelijk.
- De ontwikkeling van een modern, centraal en goed bereikbaar wijkwinkelcentrum tussen Leuken en Groenewoud/Biest, zoals wordt beoogd, biedt naar mening van BRO ook voor de langere termijn een goede wijkvoorziening voor de inwoners van Weert-Oost. In feite gaat het om een upgrade c.q. optimalisatie van de nu zwakke en perspectiefarme winkelstructuur in Weert-Oost. Verplaatsing van reeds gevestigd aanbod staat hierin centraal. De voorzieningen kunnen bij concentratie, meer dan nu, van elkaars trekkracht profiteren.
- Eventuele effecten op omliggende supermarkten of voorzieningen worden niet volledig uitgesloten. Per saldo zal echter sprake zijn van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Weert. Omdat de bestaande voorzieningen in Leuken worden gesloopt, zal geen leegstand ontstaan. Op deze plek komt woningbouw en een wijkpark terug, wat een positief effect heeft op de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van Leuken. Het achterblijvende pand van Aldi zorgt niet voor leegstand, omdat het pand gesloopt wordt. Bovendien is er na de verplaatsing van Aldi op deze locatie bestemmingsplanmatig ook geen supermarkt meer mogelijk.

Het genoemde onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Planstukken

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2012 (SVBP2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' is vervat in een verbeelding bestaand uit twee analoge kaarten, één digitale verbeelding, regels en een toelichting.

6.2. Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals het bouwvlak en enkele functieaanduidingen.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het vastgestelde bestemmingsplan 'Woongebieden 2014', alsmede de SVBP2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012.

6.3.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding zijn bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

- **Bedrijf**

Vanwege de nieuwe begrenzing van het terrein van het tankstation, alsmede vanwege de opname van zowel de bestaande als toekomstige milieuhindercirkels (PR 10⁻⁶ contouren) van de LPG-tanks van het bestaande tankstation is de vigerende bestemming 'Bedrijf' (uit het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014') overgenomen.

Binnen de bestemming Bedrijf is een voorwaardelijke bouwbeperking opgenomen welke regelt dat de bouw van een nieuwe LPG-tank uitsluitend is toegestaan indien de bestaande LPG-tank ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 2' is verwijderd danwel blijvend buiten werking is gesteld.

- **Centrum**

Voor de locatie Sint Jobstraat is de bestemming Centrum opgenomen. Binnen deze bestemming is nieuwbouw ten behoeve van de functies:

- detailhandel (waaronder een supermarkt)
- maatschappelijke doeleinden;
- ambachtelijke bedrijvigheid op de verdieping;
- horeca van categorie 2

toegestaan, alsmede (onder andere) de inrichting van een parkeerterrein. Verder geldt dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan daar waar op de verbeelding aangeduid en waarbij geldt dat op deze locaties ook uitsluitend een gebruik als supermarkt is toegestaan.

Bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden.

Binnen de bestemming Centrum is een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen welke regelt dat gebruik van diverse nieuwe voorzieningen verboden is als de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik ter plaatse van de bestemming 'Wonen' (i.c. supermarkt, overige detailhandel en horecavoorzieningen aan de Friezenstraat) niet is gesloopt, beëindigd en beëindigd blijft binnen 18 maanden na ingebruikname van de nieuwe bebouwing. Tevens is het gebruik als bedoeld onder 4.1.1, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - risicovolle inrichting 2' uitsluitend toegestaan nadat de daar aanwezige bestaande LPG-tank blijvend buiten werking is gesteld, danwel is verplaatst.

Het toegestane gebruik binnen de bestemming 'Centrum' is, vanwege de groepsrisico-verantwoording van het aangrenzende lpg-tankstation, gekoppeld aan maximale openingstijden van 07.00 uur tot 21.00 uur.

- **Sport**

Vanwege de opname van de toekomstige milieuhindercirkels (PR 10⁻⁶ contouren) is de vigerende bestemming 'Sport' (uit het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014') overgenomen.

- **Verkeer**

Het openbare gebied, rondom de nieuwe woningen aan de Friezenstaat is bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming is tevens opgenomen voor de gronden gelegen ten westen

van het nieuwe wijkvoorzieningencentrum vanwege de opname van zowel de bestaande als toekomstige milieuhindercirkels (PR 10⁻⁶ contouren).

Voor de opzet van de bestemming 'Verkeer' is aangesloten bij de vigerende regeling uit het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014'.

- **Wonen**

Ten behoeve van de nieuwe woningen aan de Friezenstraat is een woonbestemming opgenomen. Ter plaatse zijn binnen de opgenomen bouwvlakken in totaal maximaal 14 nieuwe woningen toegestaan, een en ander zoals nader aangeduid per bouwvlak. Voor de opzet van de bestemming 'Wonen' is aangesloten bij de vigerende regeling uit het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014'. Wel is vanwege de typologie van de woningen (levensloopbestendig/ patiowoning) de regeling zodanig dat hoofd- en bijgebouwen binnen het bouwvlak gesitueerd dienen te worden en dat dit volledig bebouwd mag worden, maar wel met behoud van een patio/ onbebouwde ruimte van minimaal 15 m².

6.3.3 Algemene regels

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

De Algemene bouwregels gaan in op een beschermingsregeling, overschrijding van bouwgrenzen en ondergronds bouwen. Ten aanzien van het ondergronds bouwen geldt dat dit niet is toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Centrum', vanwege het maximale berekende aantal toegestane wvo/ bvo.

In de Algemene gebruiksregels is een verbodsbepaling opgenomen ten aanzien van gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

In de Algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de veiligheidszones voor het nabij gelegen lpg-tankstation. Omdat de verplaatsing van het bestaande LPG-reservoir nog moet worden uitgevoerd, zijn in de regels en op de verbeelding zowel de bestaande als toekomstige risicocontouren opgenomen. Nieuwvestiging van (beperkt) kwetsbare objecten is uitsluitend middels een omgevingsvergunning toegestaan onder de voorwaarde dat ter plaatse geen sprake meer is van een (oude) risicocontour.

In de Algemene afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die het bevoegd gezag de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Overige regels zijn regels opgenomen over andere wettelijke regelingen.

Tot slot zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen, met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan.

7. HANDHAVING

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

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

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

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

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

7.1 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleids terreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke orde-

ning, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen. Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingtaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten.

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

7.2 Overgangsrecht

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

7.3 Voorlichting

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

7.4 Sanctionering

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

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die bouw mogelijkheden biedt, te verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. Als gevolg van het sluiten van deze anterieure overeenkomst is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

9. PROCEDURE EN OVERLEG

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

De wettelijke procedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan (i.c. d.d. 23 maart 2016 in 1Weert);
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro kan het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd worden aan de provincie Limburg en eventueel andere belanghebbende instanties.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben in hun reactie aangegeven dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende planstukken heeft met ingang van 28 april 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 8 juni 2016, ter inzage gelegen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit, dat als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is, wordt nader op de zienswijzen ingegaan en wordt hierop een reactie gegeven.

