

# **WIJEN EN HAANEN**

## **Bestemmingsplan St. Rumoldusstraat 1**

*Toelichting*



# WIJEN EN HAANEN

## Bestemmingsplan St. Rumoldusstraat 1

### *Toelichting*

Projectnummer: WEE081 / SHA  
Rapportnummer:  
Status: Vastgesteld bestemmingsplan  
Datum: 22 september 2017

Opsteller: Annelien Venema 

Verificatie: Richard van den Boogaard 

Validatie: Peter Geerts 



# Inhoudsopgave

|          |                                                                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                                                                        | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding.....                                                                                                               | 1         |
| 1.2      | Ligging en grens plangebied .....                                                                                             | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan.....                                                                                                 | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer .....                                                                                                              | 3         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving plan .....</b>                                                                                                | <b>5</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie .....                                                                                                        | 5         |
| 2.2      | Toekomstige situatie .....                                                                                                    | 5         |
| 2.2.1    | Planbeschrijving.....                                                                                                         | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                                                                                     | <b>9</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid.....                                                                                                              | 9         |
| 3.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                                                                                 | 9         |
| 3.1.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                                                                    | 10        |
| 3.1.3    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....                                                                    | 11        |
| 3.2      | Provinciaal en regionaal beleid .....                                                                                         | 12        |
| 3.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....                                                                                   | 12        |
| 3.2.2    | Omgevingsverordening 2014 .....                                                                                               | 13        |
| 3.3      | Regionaal beleid .....                                                                                                        | 13        |
| 3.3.1    | Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.....                                                                | 13        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid .....                                                                                                     | 14        |
| 3.4.1    | Structuurvisie Weert 2025 .....                                                                                               | 14        |
| 3.4.2    | Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, deelaspect terugdringen planvoorraad. .... | 14        |
| <b>4</b> | <b>Onderzoeken .....</b>                                                                                                      | <b>17</b> |
| 4.1      | Bodemonderzoek .....                                                                                                          | 17        |
| 4.2      | Watertoets .....                                                                                                              | 18        |
| 4.3      | Flora en fauna .....                                                                                                          | 18        |
| 4.4      | Asbestinventarisatie.....                                                                                                     | 20        |
| 4.5      | Archeologie.....                                                                                                              | 21        |
| 4.6      | Schaduwstudie.....                                                                                                            | 21        |
| 4.7      | Akoestisch onderzoek .....                                                                                                    | 21        |
| 4.8      | Verkeer .....                                                                                                                 | 21        |
| 4.9      | Luchtkwaliteitsparagraaf.....                                                                                                 | 22        |
| 4.10     | Bedrijven en milieuzonering .....                                                                                             | 23        |
| 4.11     | Externe veiligheid .....                                                                                                      | 23        |
| 4.12     | Kabels en leidingen .....                                                                                                     | 24        |
| 4.13     | Molenbiotoop.....                                                                                                             | 24        |
| <b>5</b> | <b>Juridische aspecten.....</b>                                                                                               | <b>25</b> |
| 5.1      | Algemeen .....                                                                                                                | 25        |
| 5.2      | Toelichting op de verbeelding.....                                                                                            | 25        |
| 5.3      | Toelichting op de planregels .....                                                                                            | 25        |
| <b>6</b> | <b>Haalbaarheid.....</b>                                                                                                      | <b>27</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid.....                                                                                              | 27        |

|     |                                        |           |
|-----|----------------------------------------|-----------|
| 6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 27        |
| 7   | <b>Handhaven .....</b>                 | <b>29</b> |
| 7.1 | Inleiding.....                         | 29        |
| 7.2 | Uitvoering handhavingstoezicht .....   | 29        |
| 7.3 | Overgangsrecht.....                    | 30        |
| 7.4 | Voorlichting.....                      | 30        |
| 7.5 | Sanctionering.....                     | 30        |
| 8   | <b>Procedure .....</b>                 | <b>31</b> |
| 8.1 | De te volgen procedure .....           | 31        |
| 8.2 | Kennisgeving voorbereiding.....        | 31        |
| 8.3 | Het vooroverleg met instanties.....    | 31        |

## Bijlagen

|           |                                 |   |
|-----------|---------------------------------|---|
| Bijlage 1 | Funderingsadvies .....          | 1 |
| Bijlage 2 | Asbestinventarisatie.....       | 3 |
| Bijlage 3 | Schaduwinventarisatie.....      | 5 |
| Bijlage 4 | Quicksan Flora & Fauna .....    | 6 |
| Bijlage 5 | Bodemonderzoek .....            | 7 |
| Bijlage 6 | Infiltratieadvies.....          | 8 |
| Bijlage 7 | Expert Judgement Akoestiek..... | 9 |

## Tabellenlijst

Geen gegevens voor lijst met afbeeldingen gevonden.

## Afbeeldingenlijst

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Afbeelding 1: Luchtfoto omgeving St. Rumoldusstraat met aanduiding van het plangebied                    | 1  |
| Afbeelding 2: Kadastrale kaart van het plangebied                                                        | 2  |
| Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan                                                          | 3  |
| Afbeelding 4: Luchtfoto omgeving St. Rumoldusstraat met begrenzing van het plangebied                    | 5  |
| Afbeelding 5: Voorgenomen planontwikkeling                                                               | 7  |
| Afbeelding 6: Vooraanzicht woongebouw                                                                    | 8  |
| Afbeelding 7: Impressie woongebouw                                                                       | 8  |
| Afbeelding 8: Weergave van het stedelijk centrum ter plaatse van het plangebied                          | 12 |
| Afbeelding 9: Kwantitatieve opgave (bron: Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg)     | 14 |
| Afbeelding 10: Faunawaarneming uit archiefonderzoek (bron: Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd door Taken) | 19 |
| Afbeelding 11: Resultaten NIBM-berekening                                                                | 22 |
| Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart Nederland met aanduiding van het plangebied                          | 23 |

# 1 Inleiding

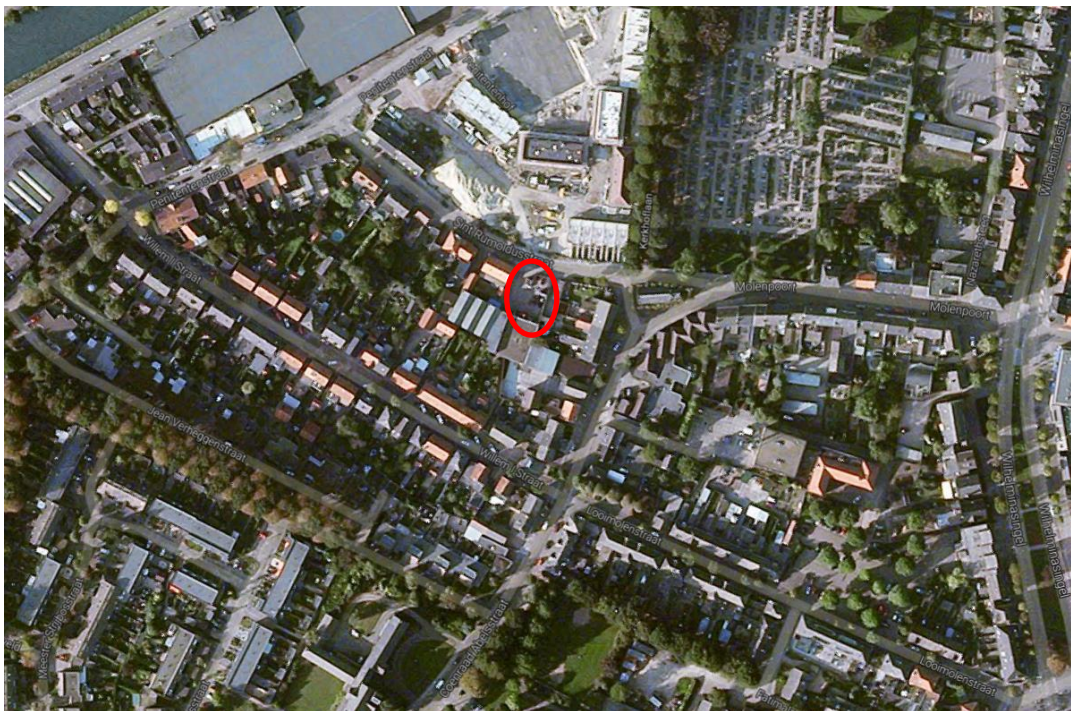
## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers Wijen en Haanen hebben plannen om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen op de kadastrale percelen gemeente Weert, sectie R nummers 900, 901, 4980 en 4981 aan de Sint Rumoldusstraat te gemeente Weert en op het daarmee vrijkomende terrein een woongebouw te realiseren van 15 wooneenheden. De voorgenomen nieuwbouw is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en grens plangebied

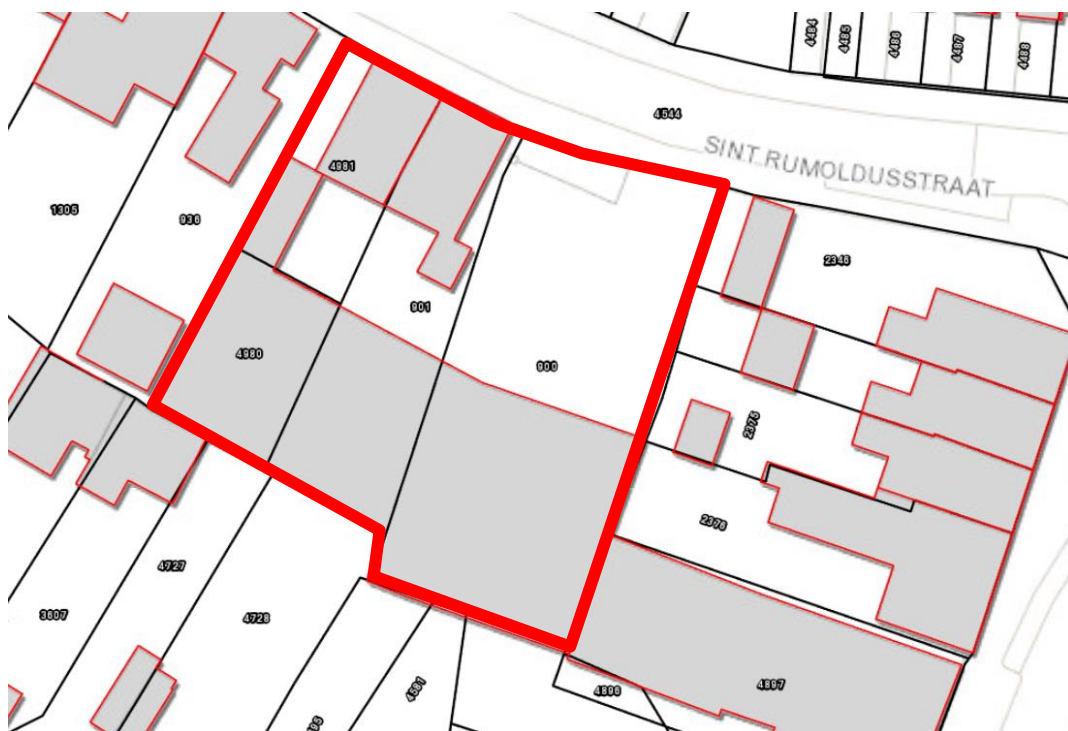
Het plangebied is gelegen in een woongebied in Weert, ten westen van het centrum van Weert en ten oosten van de Zuid-Willemsvaart. Het plangebied betreft een perceel waar momenteel een bedrijf is gevestigd.

*Afbeelding 1: Luchtfoto omgeving St. Rumoldusstraat met aanduiding van het plangebied*



Het plangebied omvat uitsluitend het huidige kadastrale perceel gemeente Weert, Sectie R, perceel 900, 901, 4980 en 4981

Afbeelding 2: Kadastrale kaart van het plangebied



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' zoals vastgesteld op 25 februari 2015. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied aangewezen voor 'Bedrijf' en 'Wonen'. In het plangebied staan twee woningen met de bestemming 'Wonen'. De tuinen van deze woningen en de rest van het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Dit houdt in dat het niet mogelijk is om woningen op het perceel te bouwen ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast is er een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog' op het plangebied van toepassing. Een aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, heeft in dit geval onderzoeksplicht.

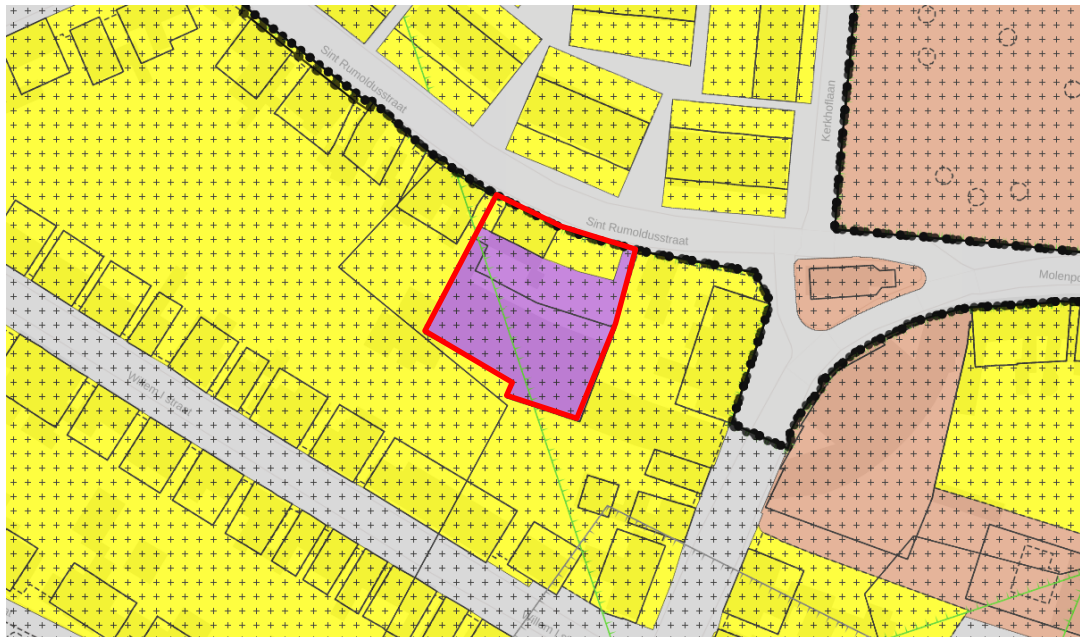
In het vigerende plan is een maximum bouwhoogte en goothoogte afgegeven van 6 meter. Verder is er een maximum bebouwingspercentage benoemd van 80%. Het huidige bouwvlak is gesitueerd aan de zuidkant van het perceel. De 15 wooneenheden zijn gepland aan de noordzijde van het perceel.

Het plangebied kent twee gebiedsaanduidingen: 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' en 'Vrijwaringszone - Straalpad'. In deze vrijwaringszones zijn maximum bouwhoogtes vastgesteld. Het plangebied is gelegen nabij de Sint Odamolen aan de Suffolkweg 26a, daarom is de vrijwaringszone - Molenbiotoop hier van toepassing. De afstand van de geplande bebouwing tot de molen is 367 meter. Dit betekent dat een bouwhoogte van 10,5 meter is toegestaan. Voor wat betreft de vrijwaringszone - Straalpad geldt dat er niet hoger mag worden gebouwd dan 65 meter boven NAP.

Voorts staat het vigerende bestemmingsplan de toevoeging van nieuwe woningen niet toe vanwege de bestemming 'bedrijf', het bouwvlak en de maximum bouw- en goothoogte van 6 meter. Deze strijdigheid wordt met het voorliggende bestemmingsplan weggelaten.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan



#### 1.4 Leeswijzer

In dit rapport wordt, in hoofdstuk 2, een beschrijving gegeven van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 4 gaat in op diverse, voor het plan relevante, planologische en milieutechnische aspecten. De juridische aspecten en de haalbaarheid van het plan staan achtereenvolgens beschreven in de hoofdstukken 5 en 6.



## 2 Beschrijving plan

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft de percelen Sectie R nummers 800, 901, 4980 en 4981 aan de Sint Rumoldusstraat te Weert. In de huidige situatie is het gehele plangebied in gebruik ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Op het perceel is bedrijfsbebouwing aanwezig. Het perceel grenst ten zuiden aan de Sint Rumoldusstraat. Ten zuiden, westen en oosten van het perceel zijn woningen gevestigd. Het onderstaande kaartje geeft de begrenzing van het plangebied aan.

*Afbeelding 4: Luchtfoto omgeving St. Rumoldusstraat met begrenzing van het plangebied*



### 2.2 Toekomstige situatie

#### 2.2.1 Planbeschrijving

In de toekomstige situatie wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door een woongebouw met 15 wooneenheden. In afbeelding 5 is de situering en de richting van de woningen weergegeven. Het woongebouw zal bestaan uit 15 appartementen en studio's. Het woongebouw zal aan de Sint Rumoldusstraat grenzen, aan de noordzijde van het perceel. Het woongebouw wordt op minimaal twee meter van de oostelijke perceelgrens en de westelijke bebouwing gerealiseerd. Het gebouw zal 20.50 meter diep zijn. Het woongebouw zal een maximale bouwhoogte hebben van 9.50 meter en een maximale goothoogte van 6,50 meter. De rest van het perceel wordt ingericht voor parkeergelegenheden en een gemeenschappelijke tuin. Daarnaast wordt een gezamenlijke buitenberging gerealiseerd achter het woongebouw. De te hanteren parkeernorm volgens het gemeentelijk beleid is 1,5 voor een appartement en 0,6 voor een studio. Dit betekent dat er 20 parkeerplaatsen nodig zijn bij 12 appartementen en 3 studio's. Er zijn nu 20 parkeerplaatsen voorzien in het plan.

Het perceel is gelegen in de woonwijk Fatima, maar heeft als bestemming industrie. De huidige bedrijfspanden op het perceel steken - qua uitstraling, gebruik en volume - negatief af tegen de omliggende woningen. Bovendien zorgt de industriële bestemming met bijbehorende verkeersbewegingen voor een ongewenste situatie in de wijk.

De huidige bedrijfsgebouwen op het perceel liggen op het binnenterrein van het stedenbouwkundige blok dat gevormd wordt door de Sint Rumoldusstraat, de Coenraad Abelstraat, de Willem I straat, verder uitlopend richting de Penitentenstraat. Op het voorterrein, tussen de bedrijfsgebouwen en de Sint Rumoldusstraat, heeft vroeger een woning gestaan. Thans wordt dit voorterrein gebruikt als expeditie- en opslagterrein. Dit gebied is afgezet met hoge muren welke nog zijn opgehoogd met een spijlenhekwerk. De toegang tot het perceel is voorzien van een industriële poort.

In de stedenbouwkundige wand gevormd door de zuidelijke bebouwing van de Sint Rumoldusstraat en de hoek om gelegen Coenraad Abelstraat vormt het huidige voorterrein een onderbreking. De door de tijd heen aan-, ver- en uitgebouwde bestaande industriële bebouwing, alsmede het voorliggende expeditie-/opslagterrein hebben een kwaliteit welke niet past in de direct aangrenzende kwalitatief hoogwaardigere woon- / leefomgeving.

De aan de overzijde gelegen bebouwing, aan de noordkant van de Sint Rumoldusstraat, heeft een uniform karakter. Hier zijn drie gelijke bouwblokken allen met woningen, terug liggend ten opzichte van de straat gelegen. De woningen hebben allen een aan de voorzijde verhoogd gelegen begane grond niveau, met eronder gelegen verdiepte garages. Door deze opbouw hebben deze blokken de aanzet van de daken ietwat hoger liggen. De tussenliggende gebieden zijn naar de achterzijde toe, richting de Penitentenhof, uitgewerkt in een parkachtige setting.

Aan de zuidelijke kant van de Sint Rumoldusstraat zijn alle woningen direct aan de straat gesitueerd. Verder is deze zijde organisch door de tijd heen ontstaan en heeft hierdoor een eigen pluriform karakter. Over het algemeen uitgevoerd in een twee-laags baksteen bebouwing welke voorzien is van een kap. Dit karakter wordt in de om de hoek gelegen Coenraad Abelstraat doorgezet.

Het nieuwe bouwplan wordt gekenmerkt door een ongecompliceerde bouwmassa, welke gepositioneerd is met de hoofdentree van het bouwwerk richting de Sint Rumoldusstraat. De voorgevel ligt in lijn met de aan zuidelijke zijde van deze straat gelegen bebouwing. De frontbreedte van de bouwmassa is ongeveer gelijk aan de direct aangrenzende tweekapper. Het bouwvolume is opgebouwd uit een twee-laags, in metselwerk uitgevoerde blok waarop een derde laag onder de kap. De geleding van de voorgevel correspondeert met achtergelegen wooneenheden.

Door het woongebouw aan de straatzijde te positioneren, komt aan de achterzijde van het terrein (waar nu de bedrijfsgebouwen staan) weer ruimte vrij. Hierdoor wordt de eerder beschreven verstoring in het binnenterrein van het stedenbouwkundige blok weer hersteld. Dit binnenterrein zal in de nieuwe situatie ingericht worden voor parkeergelegenheid op eigen terrein en als gemeenschappelijke tuin. Aan deze gemeenschappelijke tuin zijn ook wooneenheden gelegen. Deze bebouwing is ten opzichte van omliggende hoofdbebouwing op 21,5 tot zo'n 42,5 meter gepositioneerd. Deze afstand is minimaal gelijk of groter dan de afstand ten opzichte van het gebouw en de aan overzijde van de Sint Rumoldusstraat gelegen hoofdbebouwing.

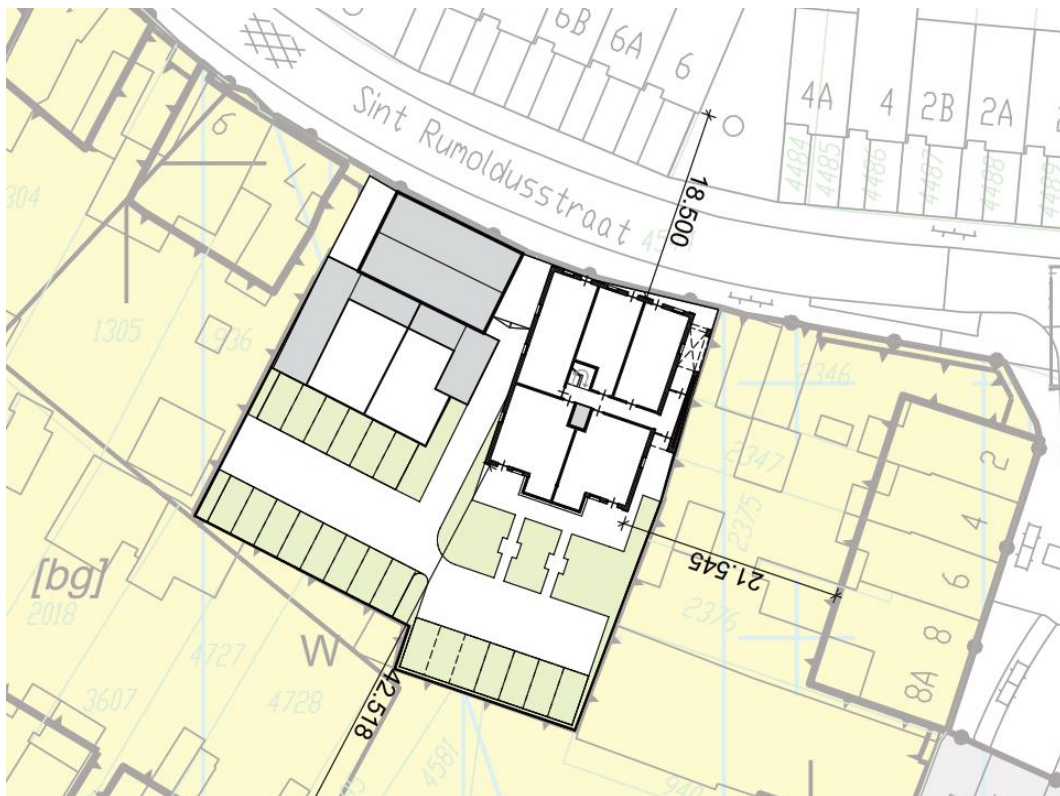
Het woongenot voor de omgeving zal worden gewaarborgd doordat:

- De nieuwbouw een gelijke bestemming heeft als de omliggende bebouwing.
- De veiligheid vanuit het gebruik gezien zal toenemen.
- De veiligheid vanuit sociaal oogpunt gezien zal toenemen.
- Er ten opzichte van het huidige gebruik een schone woonomgeving ontstaat.

Het plan resulteert:

- In een transformatie van vervallen industrieplek naar een zich in de omgeving voegende woon- / leeflocatie.
- In een object met eigen identiteit en frontbreedte passend in het ritme van de Zuidzijde van de Sint Rumoldusstraat.
- In een hersteld gevelbeeld van de Zuidelijke straatwand.
- In een hersteld binnengebied van het stedenbouwkundige blok.
- In een afname van de hoeveelheid bebouwing en verharding.
- In een toename van vergroening door toepassing van een gemeenschappelijke tuin.

Afbeelding 5: Voorgenomen planontwikkeling

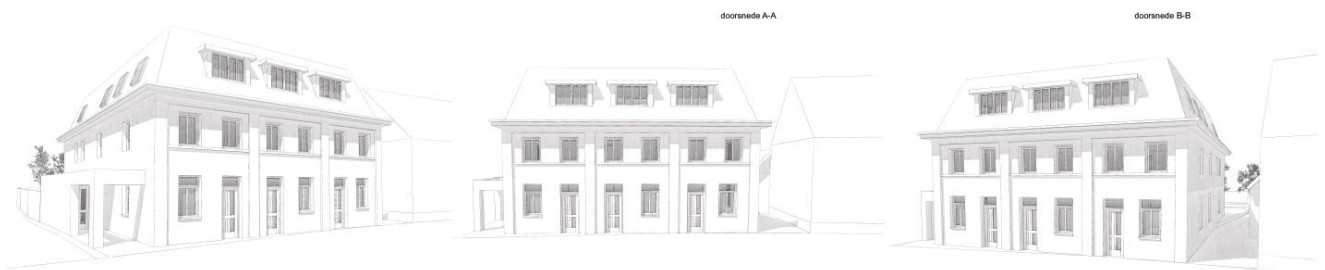




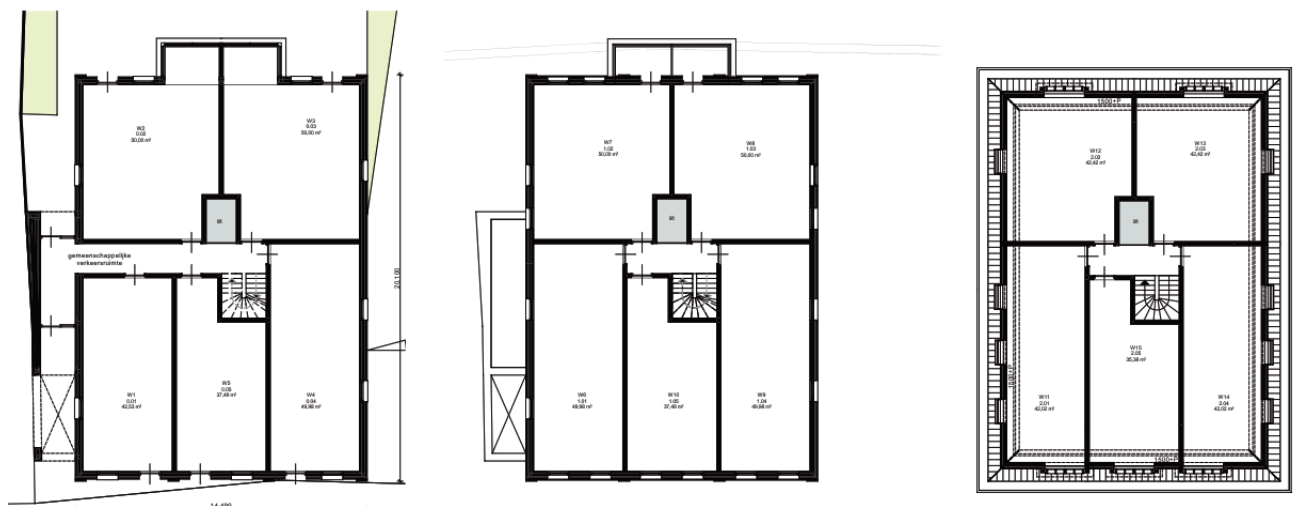
Afbeelding 6: Vooraanzicht woongebouw



Afbeelding 7: Impressie woongebouw



Afbeelding 8: Plattegrond van de verdiepingen



## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in Rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan.

Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het in standhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De voorgenomen planontwikkeling in de gemeente Weert aan de St. Rumoldusstraat draagt bij aan het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de natuurlijke en cultuurhistorische waarde in het gebied.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In de omgevingsverordening is er een verwijzing gemaakt naar dit artikel. In de omgevingsverordening is opgenomen dat in het geval van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zoals dit bestemmingsplan, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden.

Volgens de ladder moet een ruimtelijk plan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de volgende drie voorwaarden voldoen:

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”.

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet stapsgewijs worden onderzocht of deze ruimtelijk aanvaardbaar is. Onder een stedelijke ontwikkeling verstaat het Bro het volgende: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of overige stedelijke voorzieningen.”

#### *Trede 1 - Behoeft*

De eerste stap in de Ladder voor duurzame verstedelijking is het bepalen van de regionale ruimtevraag, in dit geval, voor wonen.

In de structuurvisie 2025 en de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is beschreven dat er in Weert op de korte termijn nog sprake is van beperkte behoefte. Op dit moment zijn er geen woningen in het plangebied aanwezig wel bedrijfsbebouwing. Deze wordt gesloopt en via de herstructurering voor dit plangebied zullen er maximaal 15 wooneenheden gerealiseerd worden.

De eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking kan succesvol doorlopen worden. Het gaat om het toevoegen van een beperkt aantal woningen waar op de korte termijn in Weert nog behoefte naar is. In paragraaf 3.4 is de woningbehoefte volgens het gemeentelijk beleid verder uitgewerkt.

#### *Trede 2 - Bestaand aanbod stedelijk gebied*

In trede 2 dient de vraag beantwoord te worden of de regionale behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. In Limburg heeft de provincie het bestaand stedelijk gebied vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening 2014. In trede 2 moet op basis van de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking in de eerste plaats de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied worden bepaald.

Op basis van de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan de inventarisatie naar beschikbare ruimte plaatsvinden vanuit twee invalshoeken:

1. Gemeentelijke of regionale ambities  
De ambities van een gemeente of andere gebiedspartners kunnen reden zijn om in een gebied de ruimte anders te willen gebruiken. Dit kan vastgelegd zijn in structuurvisies of andere plandocumenten. Ambities kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op het anticiperen op vergrijzing, krimp, ontwikkeling topsector, op peil houdenvoorzieningenniveau, verduurzaming of verbetering van de sociale en fysieke leefomgeving.
2. Kansen en problemen vanuit het gebied zelf



De situatie en de dynamiek in een gebied zelf kan aanleiding zijn tot verandering in ruimtegebruik. Zo kunnen de woonvoorkeuren in een wijk of buurt verschuiven. Of een gebied kan opeens specifieke leefstijlen trekken of ondernemers die creatief gebruik maken van de ruimte. Ook kunnen gebieden te kampen hebben met problemen. Soms al langdurig, hardnekkig en schier onmogelijk oplosbaar. Denk aan verval, veroudering, functieverlies, leegstand en onevenwichtige sociale samenstelling van een wijk.

In het geval van de voorliggende planontwikkeling wordt benadering 2 gekozen. Het plangebied ligt in 'stedelijk centrum' wat onderdeel is van bebouwd gebied. Voor de tweede trede in de Ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat de vraag inderdaad opgevangen kan worden in bestaand gebied. De locatie voor de voorgenomen planontwikkeling zorgt dat een mogelijk hinderlijke bedrijfsbestemming in een woongebied verdwijnt en vervangen wordt door een woongebouw. Het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied wordt hiermee bevorderd.

De opvang van de behoefte in bestaand stedelijk gebied houdt ook in dat de derde trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet van toepassing is voor deze plantontwikkeling.

### 3.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op 1 oktober 2012 is de eerste wijziging van het Barro in werking getreden.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Rijkswaardwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Aan bovengenoemde onderwerpen zijn in het Barro deels al regels gekoppeld, deels zijn enkele onderwerpen nog open gelaten. De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld ten aanzien van activiteiten binnen een rivierbed zijn daarom kaderstellende regels opgenomen, die in een bestemmingsplan dienen te worden overgenomen/ waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen.

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 15 extra wooneenheden in bestaand stedelijk gebied behoort niet tot de in het Barro beschreven nationale belangen.

De locatie maakt geen onderdeel uit van een in het Barro beschermd gebied. Derhalve kan worden gesteld dat er vanuit het Barro geen belemmeringen volgen voor de voorgenomen ontwikkeling

### 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

#### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) is op 12 december 2014 door Provinciale Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Het POL 2014 is vervolgens op 16 januari 2015 in werking getreden.

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies, te weten de functie van structuurvisie (op grond van de Wet ruimtelijke ordening), de functie van provinciaal milieubeleidsplan (op basis van de Wet milieubeheer), een regionaal waterplan (gebaseerd op de Waterwet), en een Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (welke zijn grondslag vindt in de Planwet verkeer en vervoer). Het POL 2014 bestaat uit een beleidsdocument en 12 themagerichte kaarten. Voor zover voor de voorgenomen ontwikkeling relevant worden de diverse onderdelen uit het POL 2014 onderstaand nader toegelicht.

##### Stedelijk centrum

In het POL 2014 is het plangebied aangewezen als 'stedelijk centrum'. Dit betreft grotere binnensteden en wordt gekenmerkt door een mix aan functies. Deze mix houdt het gebied vitaal en geeft het een stedelijk karakter. De stedelijke centra zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.

Afbeelding 9: Weergave van het stedelijk centrum ter plaatse van het plangebied



##### Regio Midden-Limburg en haar opgaven

Het plangebied ligt conform het POL 2014 in de regio Midden-Limburg. In het POL 2014 staat beschreven dat het behouden en versterken van een voortreffelijk vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven een belangrijke uitdaging is voor Midden-Limburg. Voor Midden-Limburg is er zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve opgave. Voor wonen geldt dat er een aantrekkelijk woon-en leefklimaat is in de regio. Er wordt echter wel een demografische transitie verwacht de komende 10 tot 15 jaar. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen met deze transitie. In de regionale structuurvisie is hier al aandacht aan besteed.

Het gaat hierbij om werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop en nieuwbouwers. Daarbij zijn de afgelopen jaren de onderwerpen milieu en duurzaamheid steeds meer geïntegreerd in bestaande thema's. Dit geldt ook voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

#### *Water en ondergrond*

In het plangebied geldt 'waterbeheer bebouwd gebied'. Dit houdt in dat de afvoer van het water uit bebouwd gebied beperkt wordt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Het POL2014 beschrijft dat nieuwbouw en herstructurering 100% dient af te koppelen. De voorgenomen ontwikkeling ligt in een 'strategische grondwatervoorraad' gebied en een 'boringsvrije zone'.

### **3.2.2 Omgevingsverordening 2014**

#### *Ladder voor Duurzame Verstedelijking*

Paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening gaat in op duurzame verstedelijking. In artikel 2.2.2. wordt verwezen naar de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uit het Bro. In paragraaf 3.1.2 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen en toegelicht.

#### *Boringsvrije zone*

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone 'Roerdalslenk III'. In deze zone is het volgens artikel 4.4.1 verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Indien het voornemen bestaat om een boorput te maken, een bodemenergiesysteem aan te leggen of het roeren van de grond dieper dan 80 meter, dient dit vier weken tevoren schriftelijk gemeld te worden aan Gedeputeerde Staten. Dit is voor het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg**

Op 26 november 2014 is de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Hiertoe is een zeefmodel opgenomen. Voor Weert betekent dit dat er een concrete opdracht ligt om de planvoorraad in de periode 2014 t/m 2017 met 455 woningen te verminderen. Voor Weert is verder een kwantitatieve groei geprognoseerd van 900 woningen tot 2023. Integrale herijking van deze structuurvisie vindt plaats in 2018. Hierbij worden betrokken de daadwerkelijke realisaties in de periode 2014 t/m 2017 en de meest recente prognoses. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel.

Volgens de structuurenvelop voor de gemeente Weert, Wijken uit de Structuurvisie bedraagt de kwalitatieve richtcijfer in de periode 2014 t/m 2017 voor woningbouw in het stedelijke gebied Weert netto 310 woningen en in de periode 2018 t/m 2023 470 woningen. Dit plan voorziet in de toevoeging van 15 appartementen en studio's. De categorie huurappartementen wordt in dit plan beschouwd als een kwetsbaar segment van de woningmarkt 2014-2023. De huurprijs ligt echter wel onder de huurtoeslaggrens. Door de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing draagt het plan ook bij aan de kwalitatieve verbetering van de woningomgeving.

Afbeelding 10: Kwantitatieve opgave (bron: Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg)

| KWANTITATIEVE OPGAVE          | Totale gemeente |          |       |          |      |                |
|-------------------------------|-----------------|----------|-------|----------|------|----------------|
| Groei 2014-huishoudenspiek    |                 |          | + 710 | Piek in: | 2027 |                |
| Groei 2014 tot 2024           |                 |          | + 670 |          |      |                |
| Toevoeging kwantitatief kader | Voor de wijken  | '14-'23: | + 780 | '14-'17: | +310 | '18-'23: + 470 |
| Plan capaciteit 1/1/2014      |                 | '14-'23  | -     | '14-'17: | -    | '18-'23: -     |

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Weert 2025

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. De structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. De structuurvisie heeft geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel. Een uitvoeringsprogramma maakt deel uit van de structuurvisie.

In deze structuurvisie worden voor wat betreft het wonen twee perioden onderscheiden, namelijk de periode 2014-2018 (tot 2018, tot en met 2017) en de periode 2018-2025. Voor de korte termijn (2014-2018) wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van 500 woningen en voor de lange termijn (2018-2025) met nog eens 700 woningen. Voor de korte termijn wordt uitgegaan van een gemiddelde van ongeveer 70% grondgebonden en 30% gestapeld dat de markt kan opnemen, dit betekent in de kernvoorraad ongeveer 350 grondgebonden woningen en ongeveer 150 appartementen. In de visie is tevens rekening gehouden met de bouw van enkele incidentele woningen per jaar. Dit zijn over het algemeen woningen op particuliere percelen. Deze ontwikkeling behoort tot de categorie enkele incidentele woningen per jaar. In de structuurvisie is verder vastgelegd dat Weert op korte termijn (periode 2014 t/m 2017) bouw mogelijkheden voor 400 woningen zal schrappen. Hiertoe is een zeefmodel ontwikkeld. Dit heeft er toe geleid dat de planvoorraad wordt verminderd door het laten vervallen van binnenplanse afwijkingen, wijzigingsbevoegdheden en principe toezeggingen, door in plannen minder woningen te bouwen (plannen verdunnen) en door directe bouw mogelijkheden te schrappen (betreft alleen locaties van de gemeente). Dit gebeurt door bestemmingsplannen te herzien. In de jaren 2014 en 2015 is de planvoorraad met 246 woningen verminderd. De gemeente Weert heeft laten weten medewerking te verlenen aan de voorliggende planontwikkeling. Belangrijke redenen zijn het verdwijnen van een hinderlijke bedrijfsbestemming uit een woonwijk. Daarnaast is er veel vraag naar dit soort huurwoningen.

#### 3.4.2 Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, deelaspect terugdringen planvoorraad.

Deze beleidsregel strekt er toe uitwerking te geven aan het in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg opgenomen beleid voor wat betreft het terugdringen van de planvoorraad.

In deze beleidsregel worden de plannen benoemd die de gemeente op korte termijn (tot en met 2017) wil realiseren (groene bakje), de plannen die in 2018 worden heroverwogen (oranje bakje) en de plannen die komen te vervallen (rode bakje).

De planontwikkeling is door de gemeente Weert al opgenomen in de 500 woningen waar t/m 2017 nog behoefte aan is (groene bakje).





## 4 Onderzoeken

### 4.1 Bodemonderzoek

In opdracht van Harold Laenen Architectuur is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Sint Rumoldusstraat 3 te Weert. In verband met het plaatselijk aantreffen van sterk verhoogde gehalten aan zware metalen is tevens aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

- Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en bebouwing van de onderzoekslocatie.
- Het doel van het onderzoek is aan te tonen dat de grond en/of grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging / bebouwing van de locatie.
- In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan puin / puinlagen, sporen sintels en kooltjes waargenomen.
- In de opgeboorde (bodem)materialen zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in pandig in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) een matig verhoogd gehalte met kobalt en licht verhoogde gehalten met cadmium, koper, kwik, molybdeen, zink en PAK zijn aangetoond. Naar aanleiding van het matig verhoogd gehalte aan kobalt heeft een uitsplitsing van MM1 op kobalt plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat enkel ter plaatse van boring 1 een sterk verhoogd gehalte in de bodemlaag van 0,18-0,25 m-mv (direct onder betonverharding) aanwezig is. Vanwege twijfel over dit resultaat is in het aanvullend onderzoek deze boring herplaatst (boring 109). Uit analyse van dezelfde bodemlaag blijkt dat enkel een licht verhoogd gehalte aanwezig is.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn uitpandig de verdachte bodemlagen (op basis van XRF) geanalyseerd op een NEN pakket grond. Hieruit is gebleken dat in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) een sterk verhoogd gehalte met zink en licht verhoogde gehalten met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood en nikkel zijn aangetoond. Naar aanleiding van het sterk verhoogd gehalte aan zink heeft een uitsplitsing van MM2 op zink plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van boring 4 (0,2-0,5 m-mv) en boring 8 (0,5-1,0 m-mv) sterk verhoogde gehalten met zink voorkomen. Op basis van de visuele waarnemingen is dit sterk verhoogde gehalte zeer waarschijnlijk te relateren aan de sporen sintels. Ter plaatse van boring 6 is enkel een licht verhoogd gehalte aangetoond.

In het aanvullend onderzoek zijn in een raster de boringen 104 t/m 108 op het buitenterrein geplaatst om ruimtelijke verdeling en omvang van de verontreiniging met zink te bepalen. Middels XRF metingen zijn enkel licht verhoogde gehalten aan zink (en ook lood, koper en/of arseen) aangetoond. Sporen sintels zijn, in afwijking van het verkennend onderzoek, niet waargenomen. Uit een aantal verificatie analyses blijkt dat in de verdachte lagen ter plaatse van boring 105, 107 en 108 enkel licht verhoogde gehalten met zink zijn aangetoond. Dit sluit volledig aan bij de XRF metingen.

In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv, MM3) zijn in het verkennend bodemonderzoek geen verhoogde gehalten aangetoond en voldoet de bodem aan de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten met barium en naftaleen aangetoond, bij afwezigheid van een lokale bron, als gevolg van diffuse bodemverontreiniging.

Op basis onderhavig onderzoek is ter plaatse van de locatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink. De omvang van de verontreiniging wordt geraamd op ca. 24 m<sup>3</sup> en is aanwezig in de boven- en ondergrond (boring 4 en 8). De verontreiniging bevindt zich onder een aaneengesloten klinkerverharding. Geadviseerd wordt deze verontreiniging in het kader van de beoogde bestemmingsplanwijziging (van industrie naar wonen) te (laten) saneren.



Zolang geen graafhandelingen plaatsvinden zijn er geen directe beperkingen het terrein binnen de huidige functie (industrie) te gebruiken. Bij (eventuele) graafhandeling dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de bodemverontreiniging met zink. Graafhandelingen in de verontreiniging (= saneren) dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag, in deze gemeente Weert (de heer H. van Kooij). Van de sanering dient een evaluatie aan de gemeente te worden aangeboden.

#### 4.2 Watertoets

Ten behoeve van het grondonderzoek zijn in juni 2016 vijf diepsonderingen en twee handboringen uitgevoerd door Geonius. Tijdens het grondonderzoek is in de sondeergaten naar de actuele grondwaterstand gepeild. Deze werd aangetroffen op een diepte van ca. 1,9 m- maaiveld. Dit komt overeen met ca. NAP +31,9 m. Het betreft hierbij slechts een eenmalige meting, waardoor deze waarneming slechts als indicatie kan gelden. Daarnaast kan als gevolg van spanningswater, lagenopbouw en lokale omstandigheden een afwijkende waarde worden aangetroffen. Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is voldoende. Wij adviseren een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond bijvoorbeeld middels kratten en/of grindkoffers. Ongeacht het type infiltratievoorziening zal rekening gehouden moeten worden met de hoge grondwaterstand en de omliggende kelders.

De benodigde capaciteit voor de infiltratievoorziening dient gebaseerd te zijn op het GRP 2017 (ingaaande op 01-01-2017). Dit houdt in dat alle nieuwbouw in de kernen aangesloten wordt op de riolering. In nieuwbouwgebieden wordt vuil water en hemelwater gescheiden. We ontwerpen riolering volgens de laatste stand der techniek en in overleg met het waterschap. Bij alle nieuwbouw is hemelwaterberging nodig van 50 liter per vierkante meter (T=25) verhard oppervlak (bergen). Bij grotere projecten moeten de regels van het waterschap worden gevolgd en moet rekening worden gehouden met 84 liter per vierkante meter (T=100) verhard oppervlak. Het totale verhard oppervlak is 940 m<sup>2</sup>. Dit bestaat uit 330 m<sup>2</sup> gebouw, 345 m<sup>2</sup> bestrating en 265 m<sup>2</sup> parkeren. De totale hoeveelheid water waarmee rekening gehouden dient te worden is bij een T=25 (0,05\*940=) 47 m<sup>3</sup>. Bij een T=100 is dit (0,084\*940=) 79 m<sup>3</sup>.

#### 4.3 Flora en fauna

Taken Landschapsarchitectuur en Ecologie (onderdeel van Geonius) heeft voor de voorgenomen planontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd via archief- en veldonderzoek. Het doel van dit onderzoek is nagegaan welke natuurwaarden binnen en in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn in het kader van de Flora- en faunawet (FFW). De quickscan is als bijlage toegevoegd.

##### *Relatie tot beschermde natuurgebieden*

Het Natura 2000-gebied Weerter- & Budelerbergen en Ringselven ligt op ruim 2,8 km van het plangebied verwijderd. Gelet op deze afstand kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied redelijkerwijs worden uitgesloten. Er hoeft dan ook verder geen aandacht besteed te worden aan de gevolgen van het voornemen in relatie tot de Natuurbeschermingswet. Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS) valt deels samen met het genoemd natuurgebied, maar is uitgebreider. Maar ook de gebieden die daaronder vallen liggen op grote afstand van het plangebied.

In het onderhavige stedelijke gebied zijn alleen waarnemingen van gebouwbewonende soorten relevant, aangezien er geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor beschermde planten of grondgebonden soorten. Dit betekent dat in dit geval alleen de soortgroepen vleermuizen en broedvogels van belang zijn.

##### *Vleermuizen*

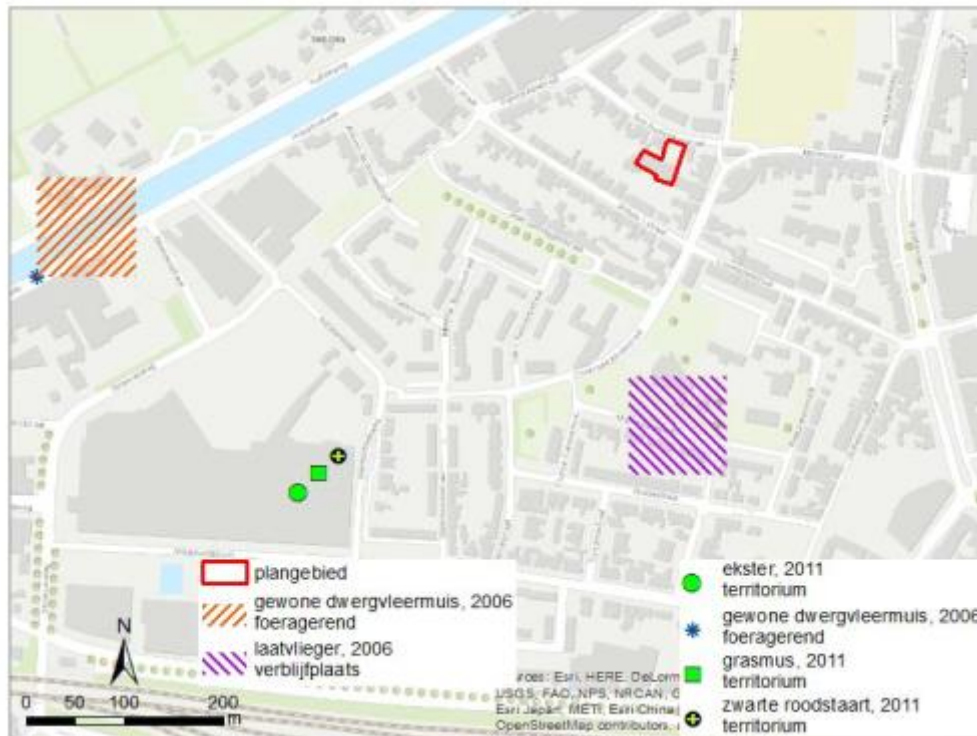
Ruim 200 m naar het zuiden is in 2006 een verblijfplaats van een laatvlieger aangetroffen in een gebouw. Verder is langs het kanaal in 2010 de gewone dwergvleermuis waargenomen (foeragerend), maar dat is op ongeveer 700 m ten westen van het

plangebied. Verder zijn er geen waarnemingen van vleermuizen in de directe omgeving beschikbaar.

#### Broedvogels

Door de provincie Limburg wordt periodiek een vlakdekkende broedvogelkartering uitgevoerd. Stedelijk gebied wordt overigens niet systematisch gekarteerd, maar binnen de directe omgeving van het plangebied zijn wel enkele territoria gekarteerd. Het gaat om ekster, grasmus en zwarte roodstaart, zie onderstaande figuur.

Afbeelding 11: Faunawaarneming uit archiefonderzoek (bron: Quickscan Flora & Fauna uitgevoerd door Taken)



#### Plangebied

Het plangebied bevat geen groen, alleen een verharde buitenplaats, zodat er geen geschikte habitats zijn voor beschermde planten en boom- of grondgebonden dieren. Door het voorkomen van een gebouw kunnen verblijfplaatsen van gebouw bewonende soorten echter niet op voorhand uitgesloten worden. Ook in de directe omgeving staan (oudere) woonhuizen, die potentiële verblijfplaatsen bevatten. De quickscan flora en fauna sluit uit dat het gebouw verblijfplaatsen van vleermuizen bevat. Ook nestplaatsen van vogels binnen het plangebied zijn uitgesloten.

#### Conclusie

Negatieve gevolgen van de herontwikkeling op Rumoldusstraat 1 te Weert voor beschermde flora of fauna zijn niet aan de orde, waardoor er voor uitvoering van het voornemen ook geen beperkingen zijn vanwege de Flora- en faunawet. Er zijn dan ook geen vervolgstappen nodig in het kader van de Flora- en faunawet. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn er evenmin beperkingen vanwege de Natuurbeschermingswet.

Gelet op de aanwezigheid van (een kolonie) gierzwaluwen in de wijk, wordt aanbevolen bij nieuwbouw in te spelen op de behoefte aan geschikte nestplaatsen voor deze soort, waarvoor relatief eenvoudige en goedkope oplossingen beschikbaar zijn. Zie hiervoor de vereniging Gierzwaluwbescherming Nederland ([www.gierzwaluwbescherming.nl](http://www.gierzwaluwbescherming.nl)) of Vogelbescherming Nederland ([www.vogelbescherming.nl/gierzwaluw](http://www.vogelbescherming.nl/gierzwaluw)). Omdat deze

dieren op insecten jagen, zorgen ze indirect ook voor een gunstiger woonklimaat met minder overlast van bijvoorbeeld muggen.

#### 4.4 Asbestinventarisatie

Op 30 juni 2016 is er door Milieutechnisch Adviesbureau Heel een asbestinventarisatie type A en B uitgevoerd conform SC-540.

Tijdens het onderzoek zijn de onderstaande direct waarneembare asbestverdachte en/of asbesthoudende toepassingen aangetroffen.

| Bron no. | Omschrijving | Locatie                      | Afmeting | Risicoklasse/<br>verwijderingsmethode | Aanbeveling/conclusie                                        |
|----------|--------------|------------------------------|----------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| I01      | gashaard     | kantoor 1                    | 1 stuks  | 1<br>in zijn geheel verwijderen       | geen direct risico: bron verwijderen bij renovatie of sloop. |
| I02      | gasheater    | tegen plafond<br>bedrijfshal | 1 stuks  | 1<br>in zijn geheel verwijderen       | geen direct risico: bron verwijderen bij renovatie of sloop. |

Geadviseerd wordt alle asbestverdachte en asbesthoudende materialen, dus ook de materialen die in risicoklasse 1 zijn ingedeeld, door een SC-530 gecertificeerd bedrijf te laten verwijderen conform de in bijlage 4 van het rapport opgenomen verwijderingsmethoden. Indien een afwijkende verwijderingsmethode wordt gehanteerd, dient de risicoklasse opnieuw te worden bepaald.

Tijdens het onderzoek zijn de onderstaande (bemonsterde) asbestvrije materialen aangetroffen.

| Bron no. | Monster no. | Omschrijving | Locatie                               |
|----------|-------------|--------------|---------------------------------------|
| B01      | M01         | stopverf     | houten buitenpui kantoor              |
| B02      | M02         | stopverf     | stalen binnenraam kantoor             |
| B03      | M03         | lijm laag    | onder vloerbedekking kantoor          |
| B04      | M04         | bitumen      | onder vloerbedekking kantoor 2        |
| B05      | M05         | stopverf     | losse glasdeuren buiten               |
| B06      | M06         | bitumen      | dakbedekking nieuw gedeelte           |
| B07      | M07         | bitumen      | dakbedekking oud gedeelte             |
| BKM01    | KM01        | kleefmonster | op bestrating voor buitendeur kantoor |
| BKM02    | KM02 & KM03 | kleefmonster | t.p.v. losse glasdeuren buiten        |

Wij adviseren om bij sloop- en bouwactiviteiten altijd de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen en indien asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen de werkzaamheden te stoppen en contact op te nemen met het asbestinventarisatie gecertificeerd bureau voor het uitvoeren van een aanvullende inventarisatie.

Het volledige rapport van de asbestinventarisatie is als bijlage toegevoegd.

#### 4.5 Archeologie

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt in het voorliggende plan overgenomen. Op dit moment is er geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd omdat de grond in het plangebied in het verleden al geroerd is geraakt door bouw- en sloopactiviteiten. Aanvullend archeologisch onderzoek wordt verricht ten tijde van de vergunningsaanvraag.

#### 4.6 Schaduwstudie

Harold Laenen Architectuur heeft een schaduwstudie uitgevoerd. Deze studie laat de schaduwwerking van het huidige bedrijfspand zien en de schaduwwerking van het toekomstige woongebouw op verschillende tijdstippen en momenten in het jaar.

In de winter en het voorjaar is er meer schaduw op de woningen ten noorden van het plangebied. De schaduw van het woongebouw op de westelijk gelegen woningen is nihil. In de zomer valt de schaduw van het woongebouw op de garages van de oostelijke woningen. Ook de schaduw van het woongebouw op de westelijk gelegen woningen is nihil.

Het rapport van de schaduwstudie is als bijlage toegevoegd.

#### 4.7 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek is wettelijk verplicht indien een plan binnen de wettelijk vastgestelde zone van wegen is gelegen. De dichtstbijzijnde zoneplichtige weg is de Wilhelminasingel. Gezien de grote afstand tussen de woningen en deze weg, zal de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de woningen naar verwachting niet worden overschreden. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Er is wel een 'expert judgement' gedaan over de akoestiek voor planontwikkeling. Deze is opgenomen als bijlage. De conclusie van deze expert judgement is:

Vanwege het feit dat:

- Het plan niet is gelegen binnen de wettelijke zone van een weg.
- De woonbebouwing gelegen aan de Molenpoort/Coenraad Abelstraat functioneert als een geluidafscherming voor het verkeerslawaai ten gevolge van het verkeer op de Molenpoort.
- De verwachting is dat van de Sint Rumoldusstraat circa 200 à 400 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken en de straat alleen wordt gebruikt door bestemmingsverkeer van en naar de woningen in de omgeving.

zal de geluidbelasting van het verkeer op de planlocatie lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB(A)). Dit betekent dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening/goed woon- en leefklimaat.

#### 4.8 Verkeer

Op basis van de kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW wordt er verwacht dat er 2,8-3,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Dit geldt voor de 12 appartementen die vallen in de sector 'huur, etage midden/goedkoop' in sterk stedelijk gebied in de schil van het centrum. Voor de drie studio's gelden 1,5-1,8 verkeersbewegingen per etmaal per studio. Tussen de 39,6 tot 50,4 verkeersbewegingen per etmaal voor het gehele woongebouw. De gevolgen hiervan voor de luchtkwaliteit zijn in de volgende paragraaf opgenomen.

In het huidige bestemmingsplan zijn bedrijven van milieucategorie 1 of 2 toegestaan in het plangebied. Dergelijke bedrijven hebben gemiddeld genomen 98,56 tot 120,32 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is inclusief vrachtverkeer wat wegvalt zodra de bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming.

De parkeergelegenheid voor het woongebouw is op het perceel zelf voorzien. Achter het woongebouw zijn 20 parkeerplaatsen beschikbaar voor de bewoners. Dit is gelijk aan de te hanteren parkeernorm.

#### 4.9 Luchtkwaliteitsparagraaf

In titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Indien met een ruimtelijk besluit ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dienen de effecten daarvan op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt te worden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een zestiental woningen mogelijk gemaakt. De gevolgen van plannen moeten worden getoetst aan de Wet milieubeheer, waarin de Wet luchtkwaliteit is opgenomen.

Plannen kunnen alleen doorgaan als:

- Deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragend zijn, of
- De grenswaarden niet worden overschreden, of
- Zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit.

##### Het Besluit NIBM

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) is opgenomen wanneer plannen NIBM zijn en niet verder hoeven te worden onderzocht ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Dit is het geval indien de concentratietoename van bepaalde stoffen minder is dan 3%. De belangrijkste bron van stoffen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit is verkeer voor het voorliggende plan. Hierbij zijn de belangrijkste stoffen fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Op grond van een globale inschatting van de verkeerstoename als gevolg van de realisatie van de woningen blijkt dat het plan verkeer oplevert van maximaal 51 (50,4) motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf 4.8). Dit is meer dan de helft van wat er volgens de huidige bestemming bedrijf mogelijk kan zijn.

Met behulp van de NIBM-tool ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil kan worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Met deze tool is een berekening gemaakt voor het plan aan de Sint Rumoldusstraat.

Afbeelding 12: Resultaten NIBM-berekening

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                            |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                     | 51   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                            | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                  |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                             | 0,04 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                            | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                 |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                 |      |

De uitstoot van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ligt lager dan de grenswaarde. Het plan heeft geen nadelige invloed op de lokale luchtkwaliteit. Er is geen nader onderzoek nodig voor de ontwikkeling aan de Sint Rumoldusstraat. Uitgaande van de huidige bestemming 'bedrijf' in het plangebied, zou de uitstoot NO<sub>2</sub> in µg/M<sup>3</sup> 0,22 zijn en PM<sub>10</sub> in µg/m<sup>3</sup> 0,04 zijn. Waarbij uit is gegaan van 7% vrachtverkeer. De uitstoot van het verkeer van de toekomstige bestemming 'wonen' ten opzichte van de huidige bestemming 'bedrijf' zal dus verminderen.



#### 4.10 Bedrijven en milieuzonering

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Kanaalzone I'. Het bedrijventerrein ligt op een afstand van 380 meter van de Sint Rumoldusstraat. De dichtstbijzijnde bedrijven op dit bedrijventerrein mogen een milieucategorie 2 (op 380 meter afstand van de planontwikkeling) of maximaal 3.2 hebben (op 390 meter afstand van de planontwikkeling). Bij deze milieucategorieën behoren richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. Het plangebied bevindt zich buiten deze richtafstanden. In de omgeving van de voorgenomen planontwikkeling zijn dus geen bedrijven met een mogelijke milieu-invloed op het plangebied. Wel zorgt de planontwikkeling dat een hinderlijke bedrijfsbestemming in een woonwijk verdwijnt.

#### 4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. De regelgeving voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Het beleid voor transportmodaliteiten (weg, spoor, water) staat beschreven in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet stelt grenzen aan het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorlijnen evenals aan ruimtelijke ontwikkelingen langs die wegen. Het Basisnet is juridisch verankerd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en middels een wijziging in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het per 1 januari 2011 in werking getreden 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). In de Besluiten (Bevi, Btev en Bevb) zijn kwaliteitseisen/normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

Doel is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en transportroutes, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze normen zijn gekwantificeerd in de vorm van het zogenaamde plaatsgebonden en groepsrisico.

Met behulp van de risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede in onderstaande figuur is de ligging van relevante inrichtingen of buisleidingen in de wijde omgeving van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart Nederland met aanduiding van het plangebied



#### Inrichtingen

Met behulp van de risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede in afbeelding 12 is de ligging van relevante inrichtingen in de wijde omgeving van het plangebied weergegeven. De dichtstbijzijnde inrichting is op 688 meter afstand van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van risicovolle inrichtingen geen beperkingen gelden voor het plan.

#### Buisleidingen

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval de plangrens kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen wordt tabel 1 'Diameter en druk afhankelijke afstand en inventarisatie bebouwing bij een bepaald tracé' gehanteerd die opgenomen is in de notitie 'Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4' van de N.V. Nederlandse Gasunie. Hieruit blijkt dat de grootste mogelijke inventarisatieafstand van een buisleiding 580 meter betreft. Voor plannen op meer dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan; de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is niet aan de orde. Op basis van de Risicokaart is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter van het plangebied géén buisleiding met gevaarlijke stoffen aanwezig is.

### 4.12 Kabels en leidingen

Middels het doen van een Klic-melding zullen de in de bodem aanwezige kabels en leidingen voor aanvang van de werkzaamheden in beeld worden gebracht.

### 4.13 Molenbiotoop

Het plangebied heeft de gebiedsaanduiding: 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop'.

In deze vrijwaringszone is een maximum bouwhoogte vastgesteld. Dit is afhankelijk van de afstand tot de nabijgelegen molen. Het plangebied is gelegen nabij de Sint Odamolen aan de Suffolkgweg 26a, daarom is de vrijwaringszone - Molenbiotoop hier van toepassing. De afstand van de geplande bebouwing tot de molen is 367 meter.

Binnen een afstand van 100 meter van de molen mag niet gebouwd worden. Voor afstanden verder dan 100 meter wordt de volgende formule gebruikt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte:  $H(\max) = (x/n) + c \cdot z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen})$ .

Waarbij geldt dat:

H(max): Maximale hoogte bebouwing t.o.v. NAP (nok, dak, groen, etc.)

x: Afstand tot hart molen

n: Invloedfactor terreingesteldheid (50)

c: Constante voor windbeperking (0,2)

z: Askophoogte t.o.v. maaiveld molen (15,79)

NAP(maaiveld molen): hoogte maaiveld molen t.o.v. NAP (34,74)

Dit maakt de volgende formule:

$$H(\max) = (367/50) + 0,2 \cdot 15,79 + 34,74 = 45,238 \text{ meter}$$

Dit betekent dat de maximale bouwhoogte 45,238 meter t.o.v. NAP is ter plaatse van het plangebied. Het maaiveld ter plaatse van het plangebied is 33,8. Dit maakt dat een maximale bouwhoogte is toegestaan van 11,4 meter in het plangebied.



## 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen, waarbij de huidige bedrijfsfunctie is gewijzigd naar woongebied. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

### 5.3 Toelichting op de planregels

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 Inleidende regels, hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, hoofdstuk 3 Algemene regels en hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op een deel van het plangebied. Hierbij dient gedacht te worden aan aanduidingsregels behorende bij bijgebouwen. In hoofdstuk vier zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van de planregels is vastgelegd.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand zijn de gebruikte (dubbel)bestemmingen en vrijwaringszones toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

#### *Artikel 3 Wonen*

Het voorliggende plan maakt de realisatie van een woongebouw, bestaande uit maximaal 15 wooneenheden, mogelijk. Hiertoe is een bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan. De bijgebouwenregeling is gelijk aan de bijgebouwenregeling welke al van toepassing was op grond van het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden - 2014".

#### *Artikel 4 Waarde - Archeologie hoog*

De gemeente Weert heeft archeologiebeleid, wat voor het plangebied onder meer is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden - 2014". Op grond van het de bestemmingslegging in het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' ook in voorliggend bestemmingsplan aan de betreffende gronden toegekend.



## 6 Haalbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 6.2.1. aangewezen bouwplan is opgenomen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297).

De gemeenteraad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- Het verhaal van kosten "anderszins verzekerd" is en
- Het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is en
- Het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden gezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

De kosten van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Middels het opstellen van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer waarborgt de gemeente dat de kosten "anderszins zijn verzekerd". Voorst is het bepalen van een tijdvak of fasering, alsmede het stellen van inrichtingseisen of -regels en/of de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk. Er wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad kan (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van het bestemmingsplan het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling hebben partijen een anterieure overeenkomst gesloten.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder een mondeling of schriftelijk bezwaar op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Weert. Het voorliggend bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

#### *Overleg*

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. Dit vooroverleg zal plaatsvinden voor vaststelling van het bestemmingsplan.

*Inspiraak*

Op 29 maart 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 30 maart 2017 gedurende zes weken bij de Informatie- en servicebalie van het stadhuis het ontwerpbestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' met bijbehorende toelichting ter inzage ligt. Het ontwerpplan was digitaal raadpleegbaar via de websites: [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 1Weert, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)).

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 15 zienswijzen en is een inspraakreactie ingediend. Gedeputeerde Staten geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. In het raadsbesluit wordt nader op de zienswijzen ingegaan en wordt hierop een reactie gegeven. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie raadsbesluit.

## 7 Handhaven

### 7.1 Inleiding

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

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van 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.

### 7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, provincie Limburg, NVWA 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 handhavings-uitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en 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.

### **7.3 Overgangsrecht**

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

### **7.4 Voorlichting**

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

### **7.5 Sanctionering**

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



## 8 Procedure

### 8.1 De te volgen procedure

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

- a) Voorbereiding:
  - Vooroverleg met instanties
  - Watertoets
- b) Ontwerp:
  - Eerste ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
  - Toezending aan Watertoetsloket en provincie
- c) Vaststelling:
  - Vaststelling door de Raad
  - Tweede ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d) Beroep:
  - Reactieve aanwijzing
  - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageligging van het ontwerpbestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

### 8.2 Kennisgeving voorbereiding

In overeenstemming met artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op de website van de gemeente Weert ([www.weert.nl/bekendmakingen](http://www.weert.nl/bekendmakingen)) kennis gegeven van het voornemen tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Dit heeft tevens plaatsgevonden in het huis-aan-huis blad van Weert van 9 november 2016.

### 8.3 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die gezien hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).



**GEMEENTE WEERT**

**Bestemmingsplan St. Rumoldusstraat**

*Toelichting*



## Bijlage 1 Funderingsadvies



## Bijlage 2 Asbestinventarisatie





## Bijlage 3 Schaduwinventarisatie

## Bijlage 4 Quicksan Flora & Fauna

## Bijlage 5 Bodemonderzoek

## Bijlage 6 Infiltratieadvies

## Bijlage 7 Expert Judgement Akoestiek