

Bestemmingsplan 'Tromplaan – Leukerstraat'

Gemeente Weert

Vastgesteld



BRO

Bestemmingsplan 'Tromplaan – Leukerstraat'
Gemeente Weert
Vastgesteld

Rapportnummer:	P05614
IMRO:	NL.IMRO.0988.BPTrompLeukerstr-VA01
Datum:	juli 2023
Opdrachtgever:	Kwaspen Woningbouw B.V.
Projectteam BRO:	BPa, DEe
Concept:	13 september 2022
Ontwerp:	2 maart 2023
Vaststelling:	12 juli 2023
Trefwoorden:	bestemmingsplan, wijzigen bestemming, Tromplaan, Leukerstraat, gemeente Weert.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming aan de Tromplaan en de Leukerstraat te Weert, realisatie vijf woningen aan de Tromplaan.

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



TOELICHTING

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Opbouw bestemmingsplan	6
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	7
2.1 Gebiedsprofiel	7
2.1.1 Algemeen	7
2.1.2 Tromplaan	7
2.1.3 Leukerstraat	8
2.2 Besluitprofiel	9
2.2.1 Tromplaan	9
2.2.2 Leukerstraat	10
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	11
2.3.1 Tromplaan	11
2.3.2 Leukerstraat	11
3. BELEID	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) 2021	15
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	17
3.2.3 Omgevingsverordening 2021	17
3.2.4 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	19
3.3 Regionaal beleid	20
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021	20
3.3.2 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.4.1 Structuurvisie Weert 2025	21
3.4.2 Welstandsnota 2017	22
3.4.3 Vigerend bestemmingsplan	22
3.5 Afweging beleidskader	25
4. ONDERZOEK	26

4.1 Milieuaspecten	26
4.1.1 Bodem	26
4.1.2 Geluidhinder	30
4.1.3 Luchtkwaliteit	31
4.1.4 Externe veiligheid	33
4.1.5 Milieuzonering	39
4.2 Leidingen en infrastructuur	42
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	42
4.4 Ecologie	45
4.5 Verkeer en parkeren	51
4.6 Waterhuishouding	52
4.7 M.e.r.-beoordeling	56
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 58
5.1 Planonderdelen	58
5.2 Toelichting op de verbeelding	58
5.3 Toelichting op de planregels	59
5.3.1 Inleidende regels	59
5.3.2 Bestemmingsregels	59
5.3.3 Algemene regels	63
5.3.4 Overgangs- en slotregels	64
 6. HANDHAVING	 65
6.1 Inleiding	65
6.2 Uitvoering handhavingstoezicht	65
6.3 Overgangsrecht	66
6.4 Voorlichting	66
6.5 Sanctionering	67
 7. UITVOERBAARHEID	 68
7.1 Economische uitvoerbaarheid	68
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
 8. PROCEDURE	 70
8.1 Procedure	70

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Milieuhygiënisch onderzoek

- Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Leukerstraat
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Tromplaan
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Quicksan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 6: Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 7: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 8: Principeschets infiltratievoorziening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig initiatief betreft twee verschillende ontwikkelingen op verschillende locaties. In dit bestemmingsplan wordt daarom het onderscheid gemaakt in de ontwikkeling aan de Tromplaan en de ontwikkeling aan de Leukerstraat.



Uitsnede topografische kaart ligging plangebieden rood omlijnd

Tromplaan

De ontwikkeling aan de Tromplaan 61b, het zuidelijk gelegen plangebied, betreft de herontwikkeling van verschillende percelen ten behoeve van de realisatie van vijf woningen. Hierbij wordt de huidige bedrijfsbebouwing gedeeltelijk hergebruikt en worden hierin vijf levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gesitueerd. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

De percelen zijn gelegen aan de Tromplaan 61(b en c), de Sportstraat 28 en de Nieuwendijk 4. Het plangebied staat kadastraal bekend onder gemeente Weert, sectie T, perceelnummers 2158, 3275 en 3276. Deze percelen hebben in totaal een oppervlakte van circa 1.533 m².

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', dat is vastgesteld op 11 maart 2020 door de gemeenteraad van Weert. Het gehele plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf' met een dubbelbestemming, functieaanduidingen en bouwaanduidingen. Een klein gedeelte ten westen van het perceel met nummer 3276 heeft de bestemming 'Verkeer'. De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor onder andere bedrijven met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de woningen niet toegestaan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

De gemeente Weert heeft middels een principebesluit (kenmerk 1686917 / 1688040, d.d. 15 juni 2022) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Hierbij dient wel aandacht geschonken te worden aan een aantal (milieu) aspecten. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de locatie.

Leukerstraat

De ontwikkeling aan de Leukerstraat 84, het noordelijk gelegen plangebied, betreft de omzetting van verschillende percelen enkel ten behoeve van de planologische functiewijziging van de gronden van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De parkeerplaatsen gesitueerd op eigen terrein blijven gehandhaafd.

De percelen zijn gelegen aan de Leukerstraat 84. Het plangebied staat kadastraal bekend onder gemeente Weert, sectie T, perceelnummers 2199 en 2200 gedeeltelijk. Het plangebied heeft in totaal een oppervlakte van circa 2.870 m².

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', dat is vastgesteld op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Weert. Het gehele plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf' met een dubbelbestemming, functie- en gebiedsaanduiding(en) en bouwaanduiding(en). De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor onder andere bedrijven met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

Een ander gedeelte van het perceel met nummer 2200 (westelijk) is bestemd tot 'Agrarisch' met een gebiedsaanduiding. De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor onder andere agrarisch, recreatief en hobbymatig agrarisch (mede)grondgebruik met de daarbij behorende groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. Het gedeelte van het perceel met een agrarische bestemming wordt voor wat betreft onderhavig planvoornemen buiten beschouwing gelaten aangezien het gebruik daar niet wijzigt.

Binnen de bedrijfsbestemming is een (reguliere) burgerwoning niet toegestaan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

De gemeente Weert heeft middels een principebesluit (kenmerk 1737334 / 1737369) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Hierbij dient nog wel aandacht geschonken te worden aan een aantal aspecten. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de locatie.

1.2 Opbouw bestemmingsplan

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing.
- Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de handhaving.
- Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de procedure.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

2.1.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in de wijk Leuken. Leuken is de meest oostelijke wijk van de stad Weert in de gelijknamige gemeente Weert. Deze gemeente is in het westen van de provincie Limburg gelegen. De gemeente grenst aan de zuidwestzijde aan de Belgische grens en in noordwestelijke richting aan de Noord-Brabantse gemeente Cranendonck. Ten oosten van de gemeente zijn de gemeenten Nederweert en Leudal gelegen. De Rijksweg A2 vormt hierbij de grens tussen deze gemeentes. De gemeente Weert bestaat naast de stad Weert, uit een vijftal dorpskernen en dertien buurtschappen.

2.1.2 Tromplaan

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in het zuidelijke gedeelte van de wijk Leuken.

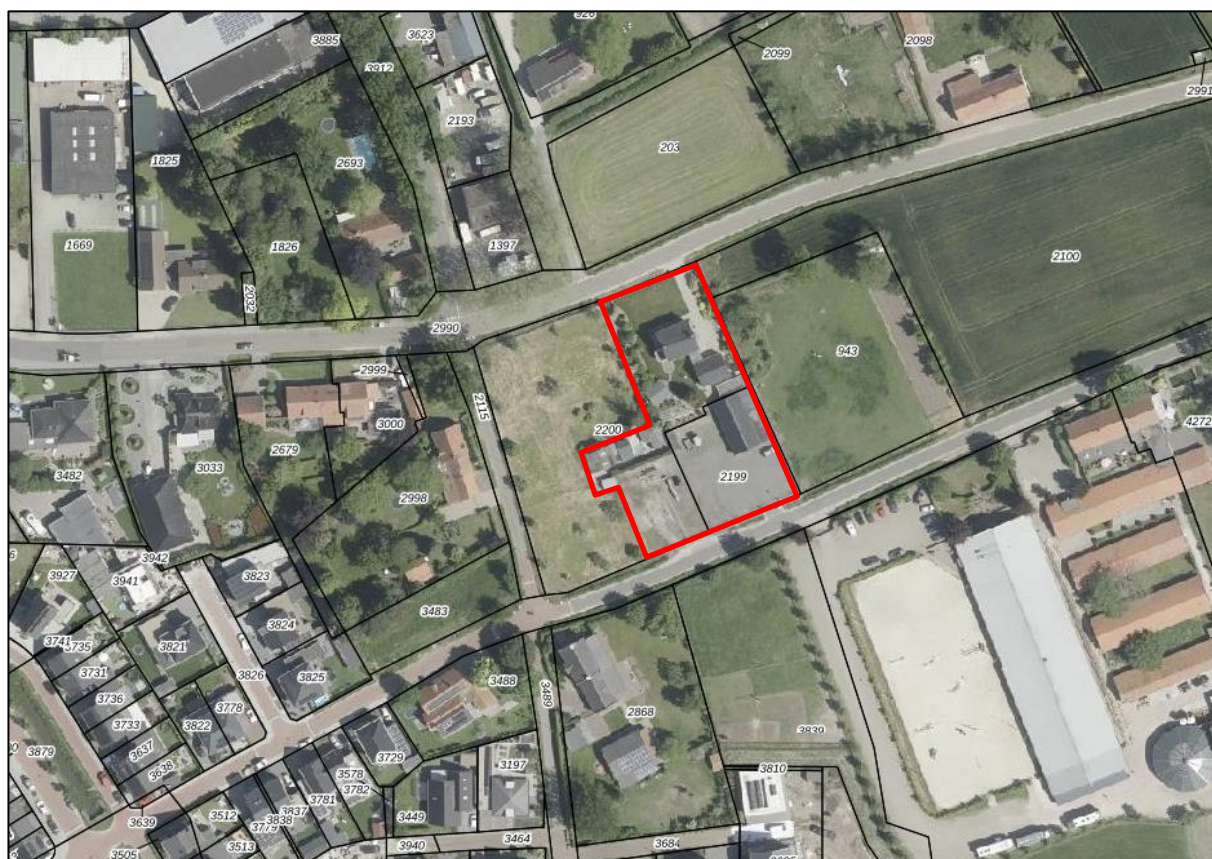


Uitsnede luchtfoto ligging plangebied rood omlijnd

Onderhavig bestemmingsplan heeft meer specifiek betrekking op een inmiddels leegstaand pand waar een bedrijf in heeft gezeten. Het te ontwikkelen gedeelte omvat de percelen, kadastraal bekend als Weert, sectie T, nummers 2158, 3275 en 3276 en heeft een oppervlakte van circa 1.533 m². In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse, zoals reeds beschreven, een leegstaand bedrijfspand met de bedrijfswoning aan de Tromplaan 61 c. Op de voorgaande luchtfoto is het totale plangebied weergegeven met een rood kader.

2.1.3 Leukerstraat

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het noordelijke gedeelte van de wijk Leuken. Onderhavig bestemmingsplan heeft meer specifiek betrekking op een inmiddels voormalig bedrijf met bedrijfswoning waar voorheen een garage- en automobielbedrijf heeft gezeten aan de Leukerstraat 84. Het te ontwikkelen gedeelte omvat een gedeelte van de percelen, kadastraal bekend als Weert, sectie T, nummers 2199 en 2200 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 2.870 m². In de huidige situatie bevinden zich ter plaatse, zoals reeds beschreven, een leegstaand bedrijfspand en een bedrijfswoning en een aantal bijgebouwen. Op de onderstaande luchtfoto is het totale plangebied weergegeven met een rood kader. Aan de westelijke zijde van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen.



Uitsnede luchtfoto ligging plangebied rood omlijnd

2.2 Besluitprofiel

2.2.1 Tromplaan

Het initiatief aan de Tromplaan betreft de realisatie van 5 woningen en de omzetting van de bedrijfs-woning naar een reguliere burgerwoning. Hierbij is initiatiefnemer voornemens om de bestaande bebouwing gedeeltelijk her te gebruiken en gedeeltelijk te slopen en in totaal vijf levensloopbestendige woningen op de drie percelen te realiseren.



Uitsnede schetstekening planvoornemen (aangeleverd door de opdrachtgever)

De voorziene woningen zullen volledig in de omgeving opgaan. Door de woningen gelegen aan de Sportstraat in één bouwlaag te realiseren, sluit het aan op de direct naastgelegen bebouwing. De woningen aan de Tromplaan en de Nieuwendijk worden 1-laags gebouwd met een zadeldak.

2.2.2 Leukerstraat

Onderhavig initiatief aan de Leukerstraat voorziet enkel in de herbestemming van de gronden met een bedrijfsbestemming naar deels gronden met een woonbestemming. Hierbij is initiatiefnemer voornemens om de bestaande woning om te zetten van een bedrijfswoning naar een (reguliere) burgerwoning. Er zijn derhalve ook geen (sloop)werkzaamheden voorzien aan de huidige bebouwing. De bedrijfsbestemming wordt enkel voor een gedeelte verkleind en gaat (in de toekomst) naar alle waarschijnlijkheid verdwijnen. De functieaanduiding 'garage' gelegen op het perceel met nummer 2199 zal komen te vervallen. De bedrijfsbestemming zal in stand worden gehouden in afwachting van een passende toekomstige bestemming.



Schets nieuwe indeling (herbestemming) plangebied (aangeleverd door opdrachtgever)

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

2.3.1 Tromplaan

De bestaande bebouwing wordt gedeeltelijk hergebruikt en gedeeltelijk gesloopt. Hier komen vijf moderne, duurzame en levensloopbestendige woningen voor in de plaats. Door deze ontwikkeling worden de omliggende woningen niet in hun woon- en leefklimaat beperkt.

De woningen gelegen aan de Sportstraat (nummer 28 en 28a) zullen gedeeltelijk worden gebouwd in de bestaande bebouwing. Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. De bebouwing gelegen op het oostelijke gedeelte van het terrein zal plaats maken voor 3 vrijstaande levensloopbestendige woningen gelegen aan de Tromplaan en de Nieuwendijk. Twee van de drie levensloopbestendige woningen worden gesitueerd en ontsloten op de Tromplaan. Het betreft Tromplaan nummer 61 en 61a. De derde levensloopbestendige woning wordt gesitueerd met de gevel richting de Tromplaan. De oprit wordt gesitueerd richting de Nieuwendijk en wordt hierop ook ontsloten.

Zoals te zien op de uitsnede worden de vijf woningen naar de omliggende straten (Tromplaan, Sportstraat en Nieuwendijk) gesitueerd. Elk woning krijgt een aparte gevel. Zodoende wordt de 'grote' bouwmassa aan de straat opgebroken. Eveneens zorgen de verschillende (vrijstaande) woningen ervoor dat de cluster van woonbestemmingen aan de aangrenzende bebouwing wordt afgerond. Het bouwplan past zodoende goed binnen de stedenbouwkundige context. Qua massaopbouw en architectonische opzet sluit het gebouw naadloos aan op de directe aangrenzende bebouwing en verdere omgeving. Door de situering van de entree en leefruimtes aan de straatzijde draagt het pand bij aan de levendigheid van dit gebied. Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats.

2.3.2 Leukerstraat

De bestaande bebouwing blijft volledig gehandhaafd. Door deze ontwikkeling worden de omliggende woningen niet in hun woon- en leefklimaat beperkt. De ontwikkeling past zodoende goed binnen de stedenbouwkundige context. Qua massaopbouw en architectonische opzet sluit het gebouw naadloos aan op de directe aangrenzende bebouwing en verdere omgeving. Door de situering van de entree en leefruimtes aan de straatzijde draagt het pand bij aan de levendigheid van dit historisch lint. Parkeren vindt voor het grootste deel plaats op eigen terrein.

3. BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de voorliggende initiatieven is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van de projecten geen gevolgen voor het planvoornemen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat geldt bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Volgens artikel 1.1.1 Bro is dit: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie blijkt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling enige omvang moet hebben.¹

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierin is de Ladder teruggebracht naar de essentie. Een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een behoefte. Daarnaast moet gemotiveerd worden wanneer de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van vijf woningen en een herbestemming van de bedrijfswoning(en) met bijbehorende gronden tot een reguliere woning. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en derhalve is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) 2021

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en op 25 oktober 2021 in werking getreden. De POVI vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 3.3.3. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogten) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Afweging

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.4 en 3.5).

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 5 levensloopbestendige woningen op gronden die zijn gelegen binnen de stad Weert. Daarnaast voorziet onderhavig plan in een herbestemming van de bedrijfswoning(en) met bijbehorende gronden tot een reguliere levensloopbestendige woning. Hiermee worden kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad (in diverse woningbouwsegmenten), waardoor wordt bijgedragen aan de noodzakelijke transformatie van de woningmarkt. Daarnaast voldoet onderhavig plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.1.3) en is de ontwikkeling in lijn met de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' en de gemeentelijke 'Structuurvisie gemeente Weert 2025'. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Provinciale omgevingsvisie'.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL-2014 juridische binding te geven. Het hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014. Het POL2014 is inmiddels vervangen door de POVI, welke is beschreven onder paragraaf 3.2.1. Daarnaast is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld die in paragraaf 3.2.3 wordt beschreven.

Nu de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening gelijk is aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft tot die tijd de huidige Omgevingsverordening 2014 van kracht. In dat kader zal deze ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan tevens worden meegenomen.

Afweging

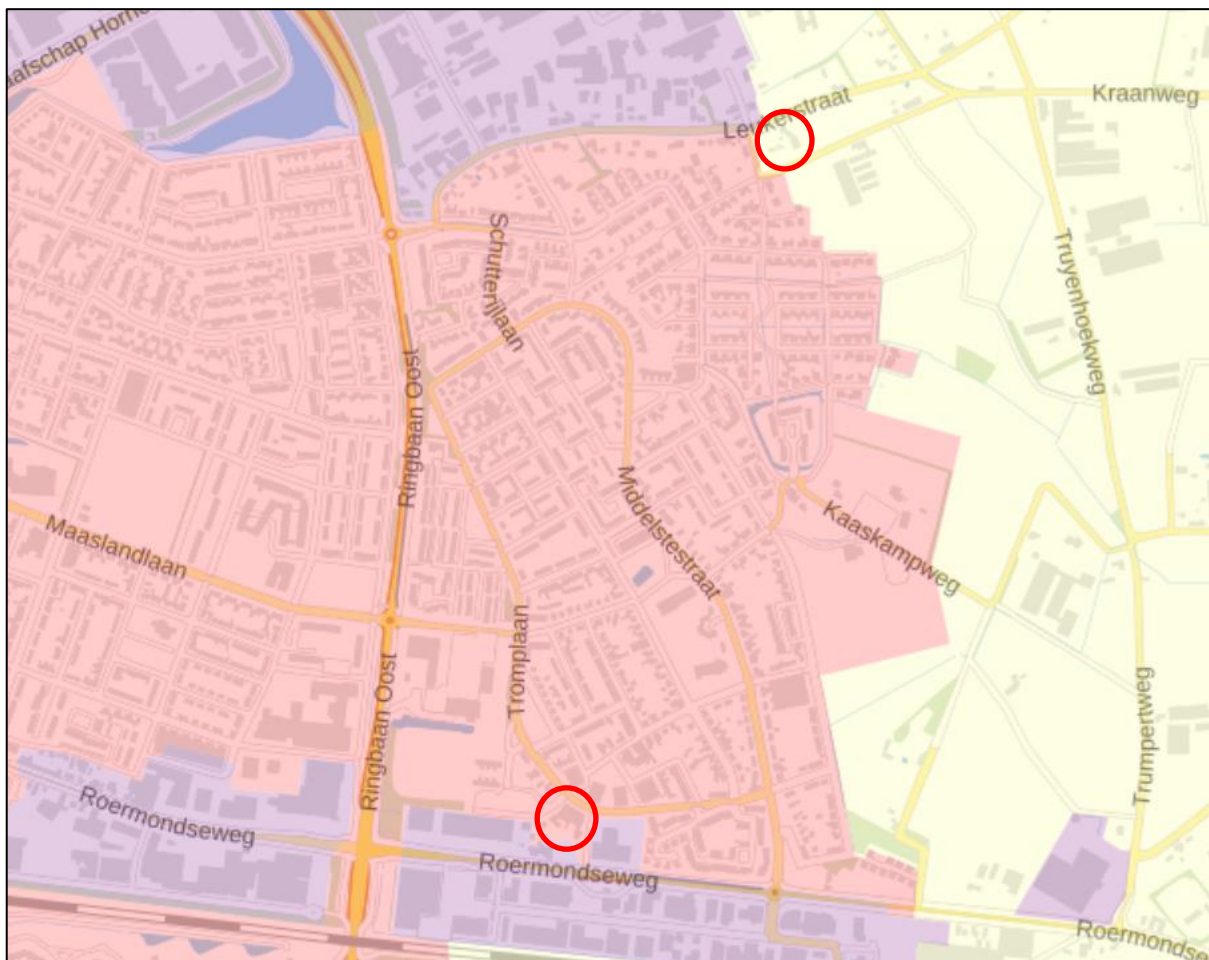
Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat beide locaties zijn gelegen binnen het beschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III'. Binnen deze zone is het niet toegestaan om een boorput aan te brengen die dieper is dan 80 meter en om werkzaamheden uit te voeren die beschermende werking van de 'Bovenste Brunssumklei' kunnen aantasten. Er zijn geen voornemens om boorputten aan te brengen. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.2.3 Omgevingsverordening 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding is voorzien gelijktijdig met de nieuwe Omgevingswet.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' omgevingsverordening 2021 globale ligging plangebieden rood omlijnd

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied aan de Tromplaan binnen het gebied 'Stedelijk gebied' en meer specifiek binnen het thema verstedelijking.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied aan de Leukerstraat binnen het gebied 'Buitengebied' en meer specifiek binnen de thema's werklocaties, recreatie en wonen.

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen te beschrijven dat:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging

In dit bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. Ook is de ontwikkeling in lijn met de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024 welke wordt behandeld onder paragraaf 3.4. Bovendien wordt met de bouw van de woningen spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

3.2.4 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. De verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu wordt in handen van de gemeenten gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de platelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Afweging

De gemeente Weert heeft het LKM 'doorvertaald' naar eigen beleid door in de Structuurvisie Weert 2025 een gemeentelijk kwaliteitsmenu op te nemen. Voor een nadere afweging hieromtrent zie paragraaf 3.4.1.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) geactualiseerd. Voor de periode 2018-2021 heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om ervoor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Hiervoor ligt aan deze actualisatie een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald. In de nieuwe structuurvisie zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030.

De gemeente Weert heeft in de periode 2018 tot en met 2021 een opgave om maximaal 1.360 woningen te realiseren om de huishoudensgroei te kunnen opvangen. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 1.659 woningen. Daaruit is de overcapaciteit berekend, zijnde 299 woningen. Van deze overcapaciteit wordt komende 4 jaar 40% gereduceerd, te weten 120 woningen.

In de kern Weert, waar het voorliggende plangebied is gelegen, is sprake van een huidige planvoorraad van 1.415 woningen. Deze dient in de periode 2018-2021 met 249 woningen te worden gereduceerd. Hierdoor mogen in Weert nog 1.166 woningen worden gebouwd. In kwalitatief opzicht is er in Weert met name behoefte aan appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en overige woningen/nichemarkten.

Daarnaast is in de structuurvisie ruimte opgenomen om voor de herontwikkeling van leegstaande gebouwen en voor het terugdringen van het aantal m² commercieel vastgoed in woonwijken. Ter plaatse van de Tromplaan is sprake van een potentiële 'rotte plek'. Het bedrijf staat al een aantal jaren leeg. Zodoende wordt de leegstand opgevuld en wordt het aantal m² commercieel vastgoed teruggedrongen.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een vijftal levensloopbestendige woningen en de herbestemming van de bedrijfsgronden tot woonbestemmingen. Daarnaast zorgt de ontwikkeling aan de Tromplaan voor het terugdringen van leegstand en commercieel vastgoed in een woonwijk. Vanuit kwantitatief én kwalitatief oogpunt zijn de woningen hiermee passend binnen de regionale structuurvisie.

3.3.2 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 geactualiseerd. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt ruimte gemaakt

om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen. De regio zet in op een aantal van 975-1.150 woningen per jaar.

In de kern Weert, waar ook het voorliggende plangebied in het buitengebied van Weert onder valt, is sprake van een huidige planvoorraad van 1.557 woningen. In 2021 wordt een netto toename van circa 215 woningen verwacht. Deze lijn wordt de komende jaren voortgezet, waarbij Weert de ambitie heeft om een gemiddelde productie van 200-225 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025) te continueren. Dit zijn elk jaar 100 - 125 woningen extra ten opzichte van de behoefte conform de prognose Etil 2021. Weert verwacht ook voor de periode vanaf 2026 in te zetten op een extra ambitie van 100-125 woningen per jaar, boven op de autonome groei. In kwalitatief opzicht is er in Weert met name behoefte aan appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en overige woningen/nichemarkten.

Afweging

Zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt is het realiseren van de (vrijstaande) woningen (gedeeltelijk binnen bestaande bebouwing) in Weert in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeente Weert de Structuurvisie Weert 2025 opgesteld. Deze structuurvisie is in drie delen opgedeeld:

1. Analyse en opgaven;
2. Visie;
3. Uitvoering.

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 vraag naar woningen neemt tot 2027 nog toe door daling van de gemiddelde woningbezetting en een positief migratiesaldo. Op basis van de Etil 2012 prognose, aangevuld met ambitie, dient Weert tot 2025 ruimte te bieden voor de bouw van zo'n 1.200 woningen.

Door het genoemde initiatief wordt hieraan invulling gegeven. Het beoogde initiatief past dan ook binnen de Structuurvisie Weert 2025 en de meest recente woningmarktgegevens.

3.4.2 Welstandsnota 2017

De Welstandsnota 2017 is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 21 december 2016. In deze nieuwe nota is het volgende opgenomen over welstandsvrije gebieden:

Als welstandsvrij gebied zijn aangewezen:

1. Woongebieden, zowel rond de kern van Weert als op de kerkdorpen;
2. Kantoor- en bedrijvenparken;
3. Industrie- en bedrijventerreinen;
4. Het buitengebied, met uitzondering van de schuilgelegenheden, paardenbakken en omheiningen (hiervoor geldt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat ambtelijk wordt getoetst door de afdeling Ruimtelijk beleid);
5. Gebieden met een beeldkwaliteitsplan (Vrouwenhof, Laarveld, Kampershoek Noord en overige beeldkwaliteitsplannen die verankerd zijn in het bestemmingsplan); en
6. Centrum Noord.

Het plangebied maakt deel uit van de 'woongebieden, zowel rond de kern van Weert als de kerkdorpen' en kan dan ook worden aangemerkt als welstandsvrij. Het toekomstige bouwplan hoeft niet te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

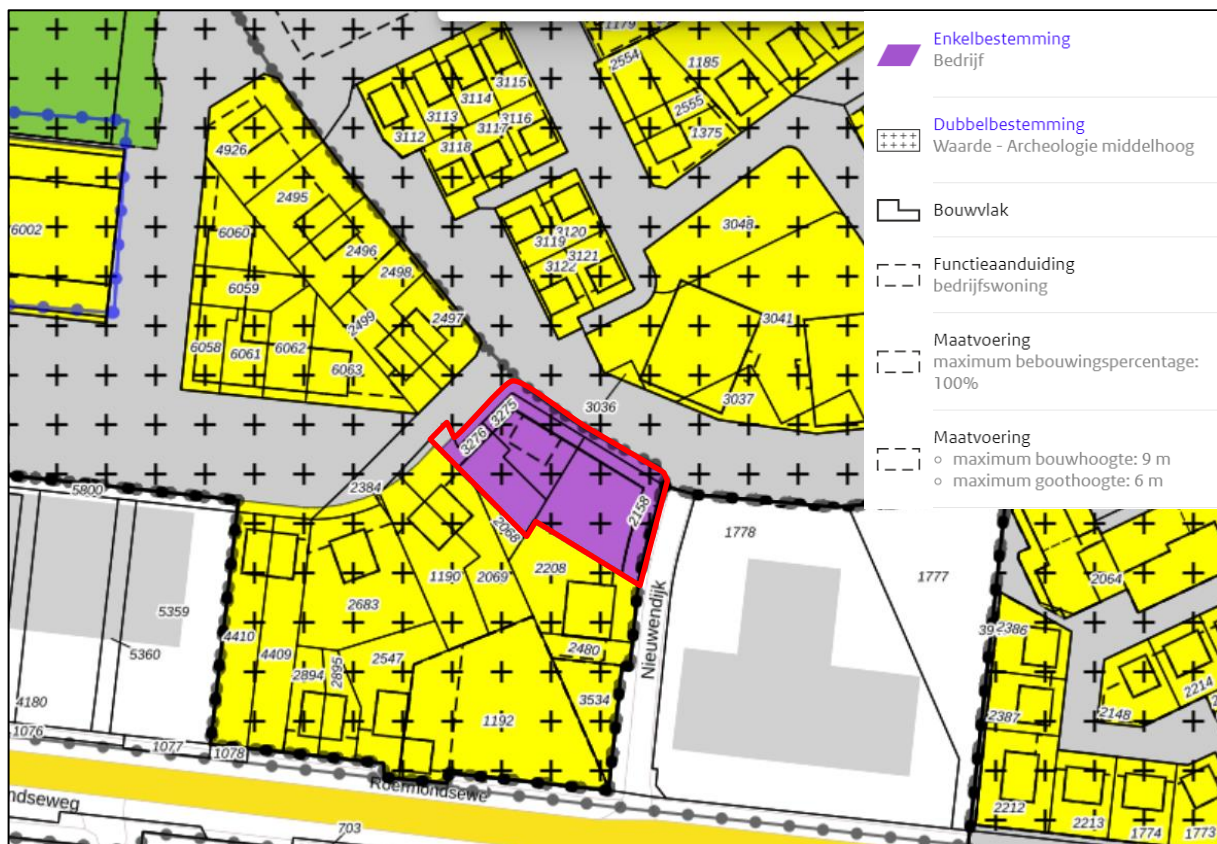
3.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Tromplaan

Ter plaatse van het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' van toepassing. Een klein gedeelte van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Verkeer'. 'Bijna het gehele plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aanwezig dat een gedeelte van de percelen omvat. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' van toepassing. Eveneens zijn de maatvoeringsaanduidingen bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 6 meter van toepassing.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de gronden onder andere bestemd voor een (specifieke) vorm van bedrijvigheid. met daaraan ondergeschikt verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten. Het is niet toegestaan om woningen te realiseren op gronden welke zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden aangewezen voor het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer (wegen, bermen, verkeersgroen, voetpaden, fietspaden, trottoirs, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, perceelsootsluitingswegen e.d.), doeleinden van verblijf, solitaire speeltoestellen, het waterbeheer, de natuurlijke afvloeiing van water, groenvoorzieningen c.q. karakteristieke beplanting en voorzieningen voor algemeen nut.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' ligging plangebied rood omlijnd

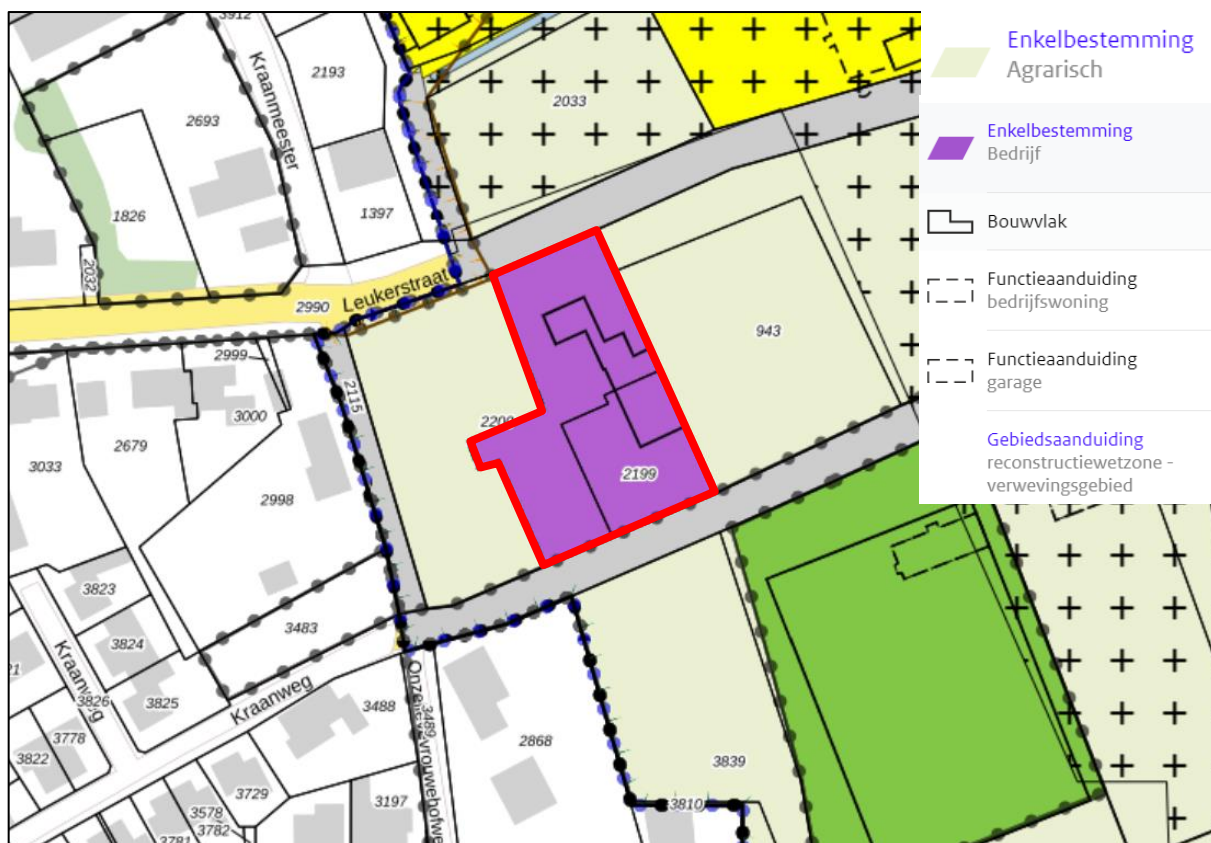
Naast de enkelbestemming(en) is er ook een dubbelbestemming aanwezig. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 40 cm. Paragraaf 4.3 gaat in op het aspect archeologie.

Leukerstraat

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 26 juni 2013. Het westelijk gelegen gedeelte van het plangebied is bestemd tot 'Agrarisch' en het oostelijk gelegen gedeelte is bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aanwezig dat een gedeelte van de percelen omvat.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de gronden onder andere bestemd voor een (specifieke) vorm van bedrijvigheid, met daaraan ondergeschikt aan huis gebonden beroepen en bedrijven, parkeervoorzieningen, opslag van voertuigen en overwinteringsterrein voor kermisexploitanten, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten.

Het is niet toegestaan om een woning in gebruik te nemen als reguliere (burger)woning op gronden welke zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling op basis van de geldende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Het voornemen bestaat om een gedeelte van het perceel dat nu een bedrijfsbestemming heeft om te zetten naar een woonbestemming. De agrarische bestemming op een gedeelte van het perceel met nummer 2200 zal worden gehandhaafd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' liggig plangebied rood omlijnd

Naast de enkelbestemming zijn er ook functieaanduidingen aanwezig, te weten de functieaanduiding 'Bedrijfswoning' en 'Garage'. Eveneens geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Er is een lage archeologische verwachting in het plangebied overeenkomstig de archeologische beleidskaart (2018) van de gemeente Weert. Het plangebied ligt namelijk in een gebied met categorie 7. Dit zijn gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven. Hierbij geldt er geen onderzoeksplicht. Paragraaf 4.3 gaat in op het aspect archeologie.

Afweging

De beoogde herontwikkeling van de plangebieden is niet direct toegestaan binnen de huidige bestemming. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

3.5 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde functiewijziging past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk wordt het bouwplan getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

4. ONDERZOEK

Bij voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en parkeren.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Leukerstraat

Op 28 december 2005 is door UDM Adviesbureau B.V. reeds een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Nu het eerder uitgevoerde onderzoek redelijk gedateerd is heeft Econsultancy op 28 maart 2022 een (nieuw) verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.³

Verkennend bodemonderzoek

In het kader van het verkennend bodemonderzoek zijn op de onderzoekslocatie de volgende deellocaties onderzocht. Daarbij dient te worden opgemerkt dat deellocatie C het gebied betreft dat voor onderhavige ontwikkeling wordt omgezet naar 'Wonen':

Deellocatie A: Voormalige ondergrondse HBO-tank

In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. In het grondwater zijn ook geen verontreinigingen met vluchtige aromaten en minerale olie aangetoond. De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Deellocatie B1: De vrijstaande bedrijfsruimte/werkplaats/garage + ontvettingstafel

De zintuiglijk plaatselijk met beton verontreinigde bovengrond direct onder de betonverharding is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met kobalt, koper en PCB. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse voor deze grond betreft "Industrie". In de zintuiglijk schone bovengrond direct onder de betonverharding ter plaatse van de ontvettingstafel zijn geen verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen aangetroffen.

² UDM Adviesbureau B.V., verkennend milieukundig bodemonderzoek aan de Leukerstraat 84 te Weert, rapportnummer: 05.02.0707R01, d.d. 28 december 2005.

³ Econsultancy, verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Leukerstraat 84, rapportnummer: 18315.001, d.d. 28 maart 2022.

In het grondwater zijn ook geen verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen aangetoond. Wel is het grondwater licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van zware metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard. Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen wordt geadviseerd om ter plaatse van de vrijstaande bedrijfsruimte/werkplaats/garage een nader bodemonderzoek in te stellen naar de parameter nikkel.

Deellocatie B2: Dubbelwandige bovengrondse olietank (1.000 liter)

In de zintuiglijk schone bovengrond direct onder de klinkerverharding zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen met vluchtige aromaten, vluchtige minerale olie en minerale olie aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Deellocatie C: Met klinkers en tegels verhard buitenterrein

De zintuiglijk sterk met puin verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met cadmium en zink en plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, koper, lood en/of PCB. De zintuiglijk sterk met puin verontreinigde bovengrond ter plaatse van boring C06 (traject 0,12-0,30 m -mv), waarin zintuiglijk ook een matige oliegeur is waargenomen, is tevens licht verontreinigd met minerale olie. In de zintuiglijk sterk met dakpannen verontreinigde stollaag zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In de zintuiglijk schone bovengrond direct onder de tegel- en klinkerverharding zijn eveneens geen verontreinigingen aangetroffen. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse voor deze grond ligt tussen "Vrij toepasbaar" en "Niet toepasbaar", vanwege de parameter minerale olie. De indicatief niet-toepasbare grond bevindt zich in de sterk puinhoudende bodemlaag over het traject 0,12-0,3 m -mv van asbestinspectiegat C06, waarin een matige oliegeur is waargenomen. Het grondwater is in combinatie met deellocatie B1 en B2 onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van zware metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Deellocatie D2: Overig terreindeel

Getoetst als grond is de volledige laag puingranulaat licht verontreinigd met zink, minerale olie en PCB. Uit de indicatieve toetsing van de onderzochte parameters van het fundatiemateriaal bestaande uit deze volledige laag puingranulaat aan de samenstellingwaarden van het Besluit Bodemkwaliteit blijkt, dat analytisch geen van de parameters zich boven de samenstellingswaarden bevinden. Dit fundatiemateriaal is derhalve naar verwachting herbruikbaar als niet-vormgegeven bouwstof.

In zintuiglijk zwak met baksteen, kolengruis en/of kooldeeltjes verontreinigde boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

De te verwachten bodemkwaliteitsklasse voor deze grond ligt tussen "Vrij toepasbaar" en "Industrie", Het grondwater is in combinatie met deellocatie A onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van zware metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Verkennd asbestonderzoek

In het kader van het asbest onderzoek zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie C: Met klinkers en tegels verhard buitenterrein

Ter plaatse van het met klinkers en tegels verhard buitenterrein (deellocatie C) zijn tijdens de visuele inspectie van het opgegraven en opgeboorde (bodem)materiaal zintuiglijk geen asbestverdachte (plaat)-materialen (fractie > 20 mm) in de bodem aangetroffen.

In het geanalyseerde mengmonster van de sterk puinhoudende bodemlaag, waarin zintuiglijk (fractie > 20 mm) géén asbestverdacht (plaat)-materiaal is aangetroffen, is analytisch ook géén gehalte aan asbest (fractie < 20 mm) aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld, dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op dit deel van de onderzoekslocatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Deellocatie D1: Volledige laag puingranulaat

Ter plaatse van de volledige laag puingranulaat (deellocatie D1) zijn tijdens de visuele inspectie van het opgegraven en opgeboorde (bodem)materiaal zintuiglijk geen asbestverdachte (plaat)-materialen (fractie > 20 mm) in de bodem en in de volledige laag puingranulaat aangetroffen.

In het geanalyseerde mengmonster van het fundatiemateriaal bestaande uit een volledige laag puingranulaat, waarin zintuiglijk (fractie > 20 mm) géén asbestverdacht (plaat)-materiaal is aangetroffen, is analytisch eveneens géén gehalte aan asbest (fractie < 20 mm) aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld, dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van (grond)werkzaamheden op dit deel van de onderzoekslocatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Er wordt geadviseerd om op termijn een aanvullend en/of nader bodemonderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met nikkel ter plaatse van de vrijstaande bedrijfsruimte/werkplaats/garage en de ontvettingstafel.

Verder is binnen de onderzoekslocatie indicatief niet-toepasbare grond aanwezig. De indicatief niet-toepasbare grond bevindt zich in de sterk puinhoudende bodemlaag over het traject 0,12-0,3 m –mv van asbestinspectiegat C06, waarin een matige oliegeur is waargenomen. Bovendien voldoet een gedeelte van de overige bodem niet aan de te verwachten bodemkwaliteitsklasse “Wonen”.

De matige verontreiniging met nikkel, de niet-toepasbare grond (indicatief) en de grond met de te verwachten bodemkwaliteitsklasse “Industrie” vormen mogelijk een milieuhygiënische belemmering voor de transactie van de onderzoekslocatie.

Conclusie

De deellocatie waar het om gaat betreft deellocatie C. Gelet op de resultaten uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor het onderhavige planvoornemen aan de Leukerstraat en dat er geen nader onderzoek is vereist. Geconcludeerd wordt dat in verband met de herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning geen belemmeringen gelden vanuit het oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

Tromplaan

De huidige bestemming van de gronden aan de Tromplaan heeft een bedrijfsbestemming. Aangezien de ontwikkeling voorziet in de (gedeeltelijk) sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf woningen, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Op 26 juli 2022 heeft Bodem en Asbest B.V. een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek zijn de volgende punten naar voren gekomen: In verband met de nieuwbouw van woningen op percelen aan de Tromplaan 61b te Weert is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese “onverdachte locatie” worden gesteld. Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties” werden 11 boringen op de locatie verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn drie mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de locatie is één boring doorgezet tot 1,5 m onder de grondwaterspiegel en afgewerkt als peilbuis. De grondwaterspiegel werd aangetroffen op 3,20 m-mv. Na analyse van de grondmonsters bleek dat :

- in een gedeelte van de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, koper, lood, zink en PAK worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in het grondwater lichte verontreinigingen worden aangetroffen met barium, cadmium, kobalt en zink, alsmede sterk verontreinigd is met nikkel.

De verhogingen met zware metalen in een gedeelte van de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Formeel gezien is een nader

⁴ Bodem & Asbest B.V., Verkennend bodemonderzoek Tromplaan 61b, Weert, rapportnr: 222-WTr61b-vo-v1, d.d. 26 juli 2022.

onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van nikkel in het grondwater. Gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem, zal dit geen nieuwe informatie opleveren. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk geacht.

De verhoging met PAK in een gedeelte van de bovengrond is niet te herleiden uit het gebruik en de zintuiglijke waarnemingen. Gezien het gehalte is geen nader onderzoek noodzakelijk. Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie geschikt zijn voor de bodemfunctieklasse wonen. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Weert.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in verband met de nieuwbouwplannen aan de Tromplaan er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

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

Onderzoek

De woningen zijn volgens de Wgh geluidgevoelige objecten. Onderhavige ontwikkelingen vinden plaats aan de Tromplaan en aan de Leukerstraat.

Leukerstraat

De Leukerstraat betreft een 50 km/u weg. Voor de locatie aan de Leukerstraat geldt dat enkel een gedeelte van de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Het betreft het gedeelte waarop de huidige bedrijfswoning is gelegen. Er vindt dan ook geen verschuiving plaats naar een gevoeligere functie. Het is en blijft een woning met hetzelfde beschermingsniveau. Nu er reeds een (bedrijfs)woning is gelegen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en hoeft er geen nader onderzoek naar akoestiek plaats te vinden.

Tromplaan

De Tromplaan, Sportstraat en de Nieuwendijk betreffen allen 30 km/u wegen. Het plangebied aan de Tromplaan ligt echter binnen het invloedsgebied van de Roermondseweg welke zich op ongeveer 66 meter ten zuiden van het plangebied bevindt. De Roermondseweg betreft een 50km/u weg. Zodoende is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Op 26 oktober 2022 heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ uitgevoerd. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de N280 (Roermondseweg) en de Moesdijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Beemdenstraat, Leenhof, Nieuwendijk, Oogststraat, Sportstraat, Tromplaan) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen als gevolg van de spoorweg bedraagt maximaal 41 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB plaats. De geluidbelasting als gevolg van de overige wegen bedraagt maximaal 48 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Vanuit het aspect geluidhinder bestaat in eerste instantie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op beide locaties.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer beschrijft de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het 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.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

⁵ Econsultancy, *Onderzoek wegverkeerslawaaï Tromplaan 61b te Weert*, rapportnummer: 19722.002 D2, d.d. 26 oktober 2022.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Daarin is opgenomen dat, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%, een project NIBM is.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen.

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is op de locatie aan de Tromplaan slechts sprake van de gedeeltelijke sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf woningen. Daarnaast vindt er een herbestemming van bedrijfsgronden met bedrijfswoning naar een woonbestemming plaats. Op de locatie aan de Leukerstraat vindt enkel een herbestemming plaats van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

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. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Tromplaan

Volgens de depositiekaarten (GCN & GDN kaarten - RIVM 2022) bedraagt de achtergrondconcentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 8 en 10 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 10 en 13 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Volgens kaarten van het NSL bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse beneden de 35 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} beneden de 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ beneden de 35 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde

grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. Tevens is op deze kaarten de invloed van veehouderijen op de luchtkwaliteit per gemeente opgenomen. Uit de NSL-kaart blijkt dat geheel de gemeente Weert binnen een gebied valt waarbinnen één of meer overschrijdingen zijn vastgesteld. In de nabije omgeving van de locatie aan de Tromplaan zijn verder geen (intensieve) veehouderijen gelegen welke nader onderzoek naar geurhinder en luchtkwaliteit behoeven.

Leukerstraat

Volgens de depositiekaarten (GCN & GDN kaarten - RIVM 2022) bedraagt de achtergrondconcentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 16 en 18 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 8 en 10 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 10 en 13 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Volgens kaarten van het NSL bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse beneden de 35 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} beneden de 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ beneden de 35 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. Tevens is op deze kaarten de invloed van veehouderijen op de luchtkwaliteit per gemeente opgenomen. Uit de NSL-kaart blijkt dat geheel de gemeente Weert binnen een gebied valt waarbinnen één of meer overschrijdingen zijn vastgesteld.

Op basis van de kaarten van de Kernregistratie dierverblijven Gelderland, Limburg en Noord Brabant (raadpleegbaar via het I-GO) blijkt dat er in de omgeving van de locatie aan de Leukerstraat een paardenhouderij is gelegen aan de Kraanweg 10. Deze is gelegen op circa 120 meter van het plangebied. De richtafstand voor geur betreft 50 meter. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit en geurhinder is dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling(en) op beide locaties hebben geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's worden beoordeeld op de volgende maatstaven:

- het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico.

Verder is op 1 april 2015 de Wet Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom een risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De appartementen betreffen kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

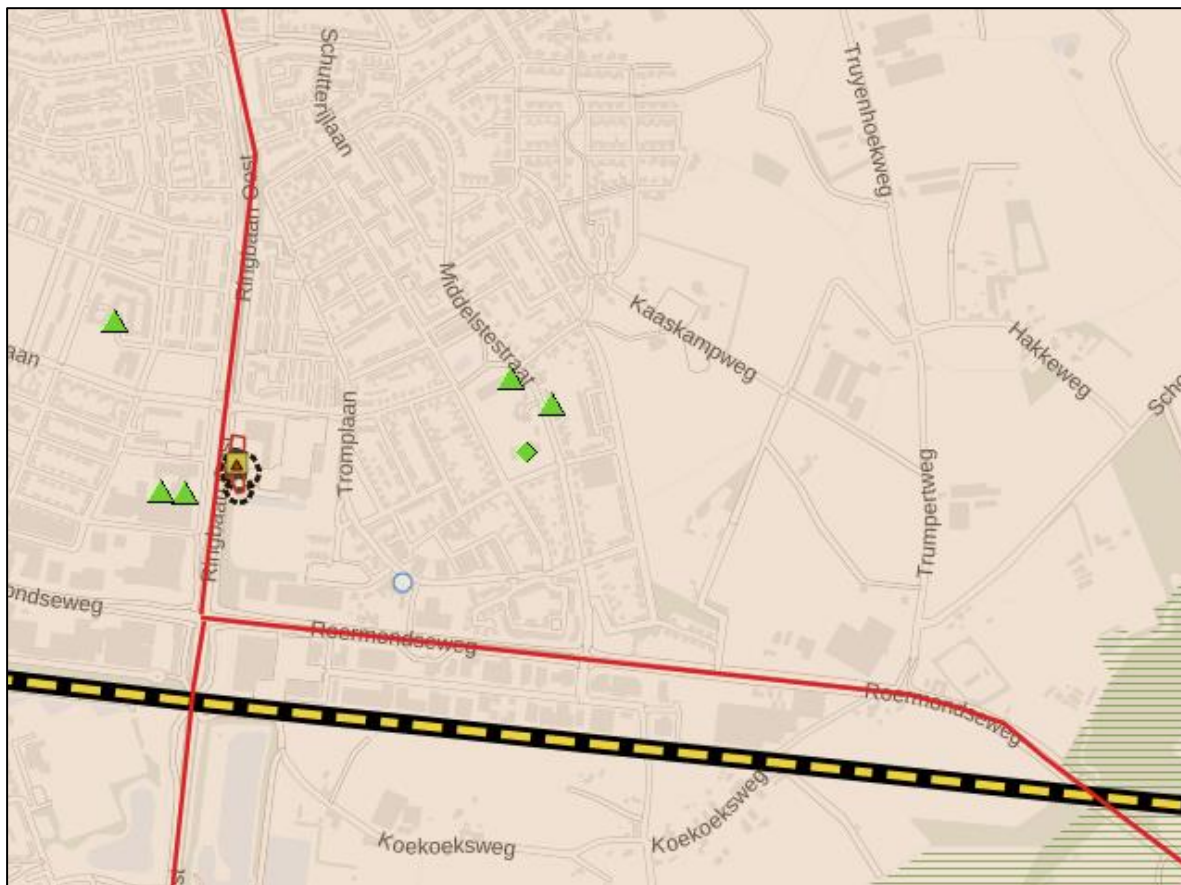
Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Tromplaan

Risicovolle inrichtingen

Op circa 320 ten noordwesten van het plangebied ligt de meest dichtbijgelegen risicovolle inrichting. Het betreft een (LPG-)tankstation (Esso tankstation 'Ringbaan Oost'). De inrichting is vermeld vanwege 2 LPG-afleverinstallaties en 2 LPG-vulpunten met een risicocontour van 15 en respectievelijk 35 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze risicocontour.

Daarnaast ligt er nog een tankstation aan de Roermondseweg 112 (Esso Express). Dit betreft een tankstation zonder LPG, derhalve is hij niet vermeld op de risicokaart. Dit tankstation vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.



Uitsnede risicokaart ligging plangebied Tromplaan aangegeven met blauwe cirkel

Risicovol transport over wegen

Op circa 80 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Roermondseweg (N280), waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten westen van het plangebied ligt eveneens op circa 400 meter afstand de Ringbaan-Oost (N292). Ook hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze wegen bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt bovendien ruim buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-8, welke 17 meter bedraagt en waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Vanuit de ligging ten opzichte van de twee wegen bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport over water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over het spoor

Op circa 230 meter ten zuiden van het plangebied ligt de spoorweg Maastricht - Eindhoven. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze spoorweg bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt bovendien buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-8, welke 166 meter bedraagt en waarbuiten in principe geen

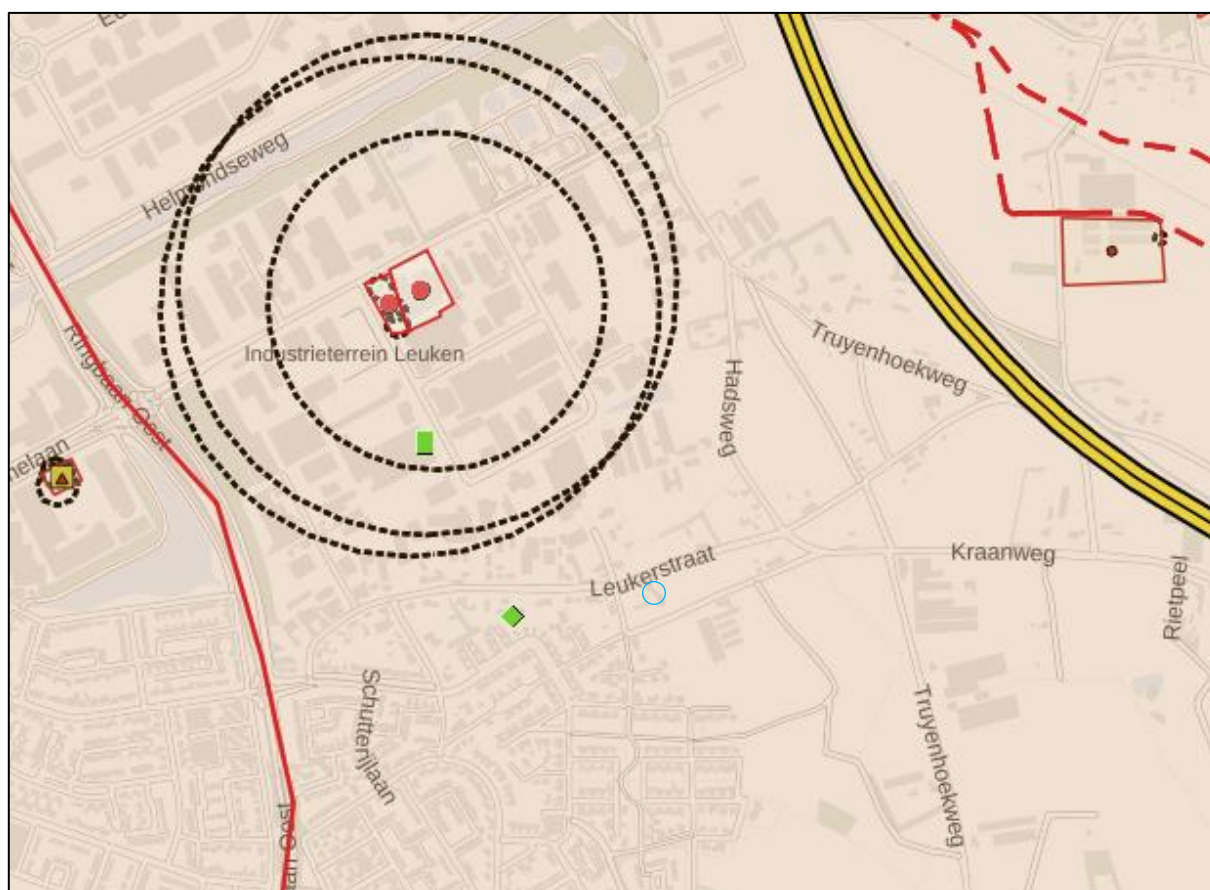
rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Vanuit de ligging ten opzichte van het spoor bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen

Ten zuidwesten van het plangebied is op circa 1,4 km afstand een brandstoftransportleiding gelegen, waardoor transport van risicovolle stoffen plaatsvindt. Deze PRB-leiding (naftaleiding) is een 8 inch leiding met een ontwerpdruk van 85 bar voor het transport van vloeibare koolwaterstoffen (K1 vloeistof), welke in eigendom en beheer is van Gasunie Nederland (GU). De volgende veiligheidsafstanden, gebaseerd op de kwantitatieve risicoberekening van 6 september 2014, worden gehanteerd:

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

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor deze locatie geldt de Standaardadvisering externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord.



Uitsnede risicokaart ligging plangebied Leukerstraat aangegeven met blauwe cirkel

Leukerstraat

Risicovolle inrichtingen

Op circa 600 meter ten noordwesten van het plangebied ligt de meest dichtbijgelegen risicovolle inrichting. Het betreft een opslaglocatie (Vossen Laboratories INT.). De inrichting is vermeld vanwege zes verschillende opslaglocaties met gevaarlijke chemische stoffen. Deze opslaglocaties hebben een risicocontour van 290 en respectievelijk 430 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze risicocontouren.

Daarnaast ligt er nog een risicovolle inrichting (LPG-)tankstation (Esso tankstation) op circa 95 meter ten zuidwesten van het plangebied. De inrichting is vermeld vanwege een LPG-afleverinstallatie, een LPG-tank en een LPG-vulpunt met een risicocontour van 15, 25 en respectievelijk 35 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze risicocontouren. Wel ligt het plangebied gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van het tankstation (150 meter). Gelet op de afstand tussen het plangebied en het tankstation wordt volstaan met de standaardverantwoording Standaardadvisering externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord van 1 juli 2020. Deze is tevens als losse bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Risicovol transport over wegen

Op circa 670 meter ten westen van het plangebied ligt de Ringbaan-Oost (N292), waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten noordoosten van het plangebied ligt eveneens op circa 670 meter afstand de A2 (Budel-Grathem). Ook hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze wegen bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt bovendien buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-8, welke 82 meter bedraagt en waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend.

Gelet op de afstand tussen het plangebied en Ringbaan-Oost wordt volstaan met de standaardverantwoording Standaardadvisering externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord van 1 juli 2020. Deze is tevens als losse bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Standaardverantwoording

Voor de onderhavige ontwikkeling dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

Ontwikkeling groepsrisico

Door de ontwikkeling van dit bestemmingsplan vindt er een toename plaats van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de N292. Het groepsrisico zal niet significant toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Weert.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het Bevi.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in dit gebied bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar desbetreffende onderdelen van de visie.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

In de regels is hiervoor de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen om, afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico en de afstand tot risicobron, aanvullende voorwaarden (nadere eisen) te stellen aan de verlening van een omgevingsvergunning, ter beperking van de gevolgen van een calamiteit waarbij een toxische gaswolk vrijkomt.

Alarmering

Van belang is dat personen tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding of via Cell-Broadcast. Door de Veiligheidsregio Noord-Limburg is opgemerkt dat het plangebied niet binnen het bereik van een van de sirenemasten uit het WAS is gelegen. Personen binnen het plangebied kunnen dus niet via het WAS bij een calamiteit gewaarschuwd worden.

Vanwege het uit faseren van het WAS met ingang van 1 januari 2018 adviseert de Veiligheidsregio Noord-Limburg om geen uitbreiding van het WAS te overwegen. In geval van het vrijkomen van toxische stoffen dient er extra aandacht geschonken te worden aan de alarmering van het plangebied.

Met behulp van NL-Alert kan de overheid personen in de directe nabijheid van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. De overheid zendt een tekstbericht naar de mobiele telefoons in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie. NL-Alert werkt op basis van Cell-broadcast. Door

middel van deze techniek kunnen de personen binnen het plangebied toch gewaarschuwd worden bij een (dreigende) calamiteit.

Risicovol transport over water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over het spoor

Op circa 1,4 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt de spoorweg Maastricht - Eindhoven. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze spoorweg bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt bovendien buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-8, welke 166 meter bedraagt en waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Vanuit de ligging ten opzichte van het spoor bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen

Ten noordoosten van het plangebied is op circa 880 meter afstand een aardgasleiding gelegen, waardoor transport van risicovolle stoffen plaatsvindt. Deze aardgasleiding heeft een uitwendige diameter van 1067,00 [mm] met een maximale werkdruk van 66,20 [bar] voor het transport van aardgas, welke in eigendom en beheer is van Gasunie Transport Services Nederland (GTS). Voor dit type aardgasleiding wordt een veiligheidsafstand gehanteerd van 490 meter (invloedsgebied groepsrisico).

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenoemde ontwikkeling. Voor deze locatie geldt de Standaardadvisering externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op beide locaties.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

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

worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

Onderhavig initiatieven zijn gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerd 'gemengd gebied', aangezien beide projectlocaties zijn gelegen aan de rand van het centrum van Weert in een gebied met verschillende functies. De beoogde woningen zelf vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Wel dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt.

Tromplaan

In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen. Nu de woningen zijn gelegen in een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één stap teruggebracht worden.

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Elektriciën, Nieuwendijk 2	30	1	0
Autoparkeerterrein, Sportstraat (6004 EX)	35	2	10
Adviesbureau, Leenhof 95	40	1	0
Tuincentrum, Roermondseweg 119	45	2	10
Café, Roermondseweg 115	50	1	0
Restaurant, Roermondseweg 115A	60	1	0
Automaterialenwinkel, Roermondseweg 109	80	2	10
Meubelwinkel, Roermondseweg 109	100	1	0
Bedrijventerrein omgeving Roermondseweg	100	3.2	50

Uit de bovenstaande tabel kan opgemaakt worden dat de beoogde ontwikkeling binnen geen enkele richtafstand van een bedrijf is gelegen. Derhalve kan worden beargumenteerd dat in de toekomstige situatie voor de beoogde woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Door Econsultancy is tevens een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd.⁶ In het kader van de voorgenomen ontwikkeling naast de Tromplaan 61b te Weert is middels een quickscan onderzocht of in de nabijheid van het plangebied bestemmingen aanwezig zijn die het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden en of het plan de omgeving mogelijk nadelig beïnvloed. Hieruit wordt

⁶ Econsultancy, Quickscan bedrijven- en milieuzonering Tromplaan 61b, rapportnummer: 19722.001, d.d. 8 augustus 2022.

geconcludeerd dat bestemmingen die gelegen zijn in de omgeving van het plangebied geen belemmeringen ondergaan of veroorzaken. Eventueel nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Leukerstraat

In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen.

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Bedrijf tot milieucategorie 1, Leukerstraat 84	0	1	0
Bedrijf tot milieucategorie 2, Leukerstraat 84	0	2	10
Kinderopvang, Kraanweg 6004	30	2	0
Autobedrijf, Kraanmeester 6	15	1	0
Keukenwinkel, Leukerstraat 65	50	2	10
Paardenstal, Kraanweg 10	120	3.1	30
Gereedschapsbedrijf, Leukerstraat 67	160	3.1	30
Vleesverwerkingsbedrijf, Kraanmeester 7-9	175	3.2	50
Intensieve (pluim)veehouderij, Hadsweg 3	265	4.1	100
Legkippen, Trumpertweg 21	430	4.1	100
Intensieve varkenshouderij, Truyenhoekweg 1B	290	4.1	100

Uit de bovenstaande tabel kan opgemaakt worden dat het plangebied binnen de richtafstand van het bestaande bedrijf aan de achterzijde van de woning valt. Hierbinnen is namelijk in de huidige situatie een bedrijf mogelijk tot maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid in een gemengd gebied.

Nu de richtafstand voor geluid niet wordt gehaald is in de toekomstige situatie enkel een bedrijf mogelijk tot maximaal milieucategorie 1. De richtafstand voor geluid is in dat geval namelijk 0 meter. Daarnaast zal de bedrijfsbestemming (in de toekomst) naar alle waarschijnlijkheid in zijn geheel gaan verdwijnen, de functieaanduiding 'garage' zal komen te vervallen, en aan de gemeente gemeld zal worden dat er van de melding Activiteitenbesluit voor het garagebedrijf geen gebruik meer kan worden gemaakt. De mogelijkheid op hinder vanuit deze bedrijfsbestemming(en) is dan ook zeer beperkt.

De bedrijfsbestemming op het perceel met nummer 2199 zal voorlopig in stand worden gehouden in afwachting van een passende toekomstige bestemming. Hierdoor kan er alsnog een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor het overige valt het plangebied niet binnen een richtafstand van de omliggende bedrijven. Derhalve kan worden beargumenteerd dat in de toekomstige situatie voor de (reguliere) burgerwoning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Conclusie

Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan er voor beide locaties geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

4.2 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens de geldende bestemmingsplannen en de Risicokaart Nederland in of in de directe nabijheid van de plangebieden geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een planologische beschermingszone. Leidingen en infrastructuur vormen kortom geen belemmering voor het initiatief.

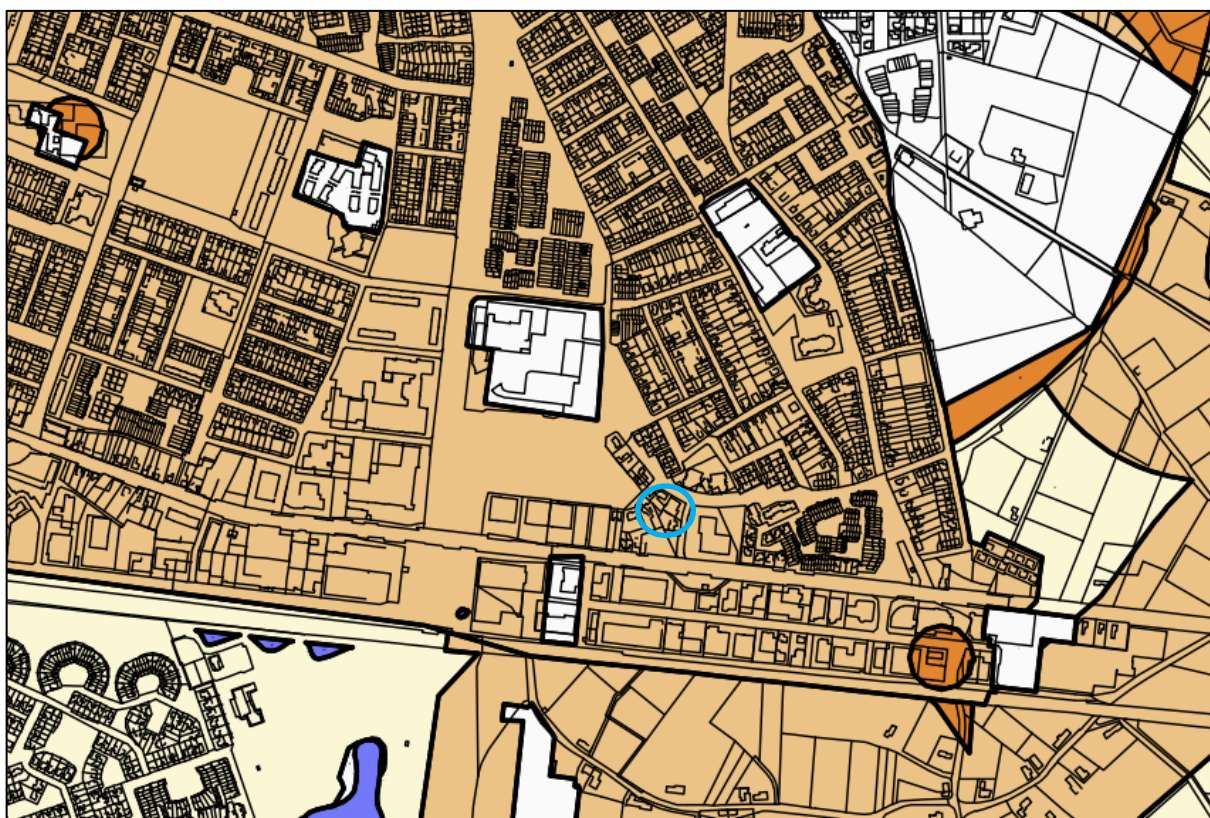
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Tromplaan

Zoals in paragraaf 3.4.3 reeds is aangegeven is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' van toepassing volgens het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.

Dit blijkt ook uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Weert (2018), waarop aan het plangebied de archeologische verwachting 'middelhoog' is toegekend. De beoogde ontwikkeling voorziet in de gedeeltelijke sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen. Nu de bovengenoemde grenswaarden bij het onderhavige planvoornemen niet worden overschreden wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het gehele plangebied bedraagt immers enkel 1.533 m². Nu er geen grondwerkzaamheden zijn voorzien is een aantasting van enige aanwezige archeologische waarden uit te sluiten. In onderhavig bestemmingsplan blijft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' gehandhaafd. Hierdoor is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

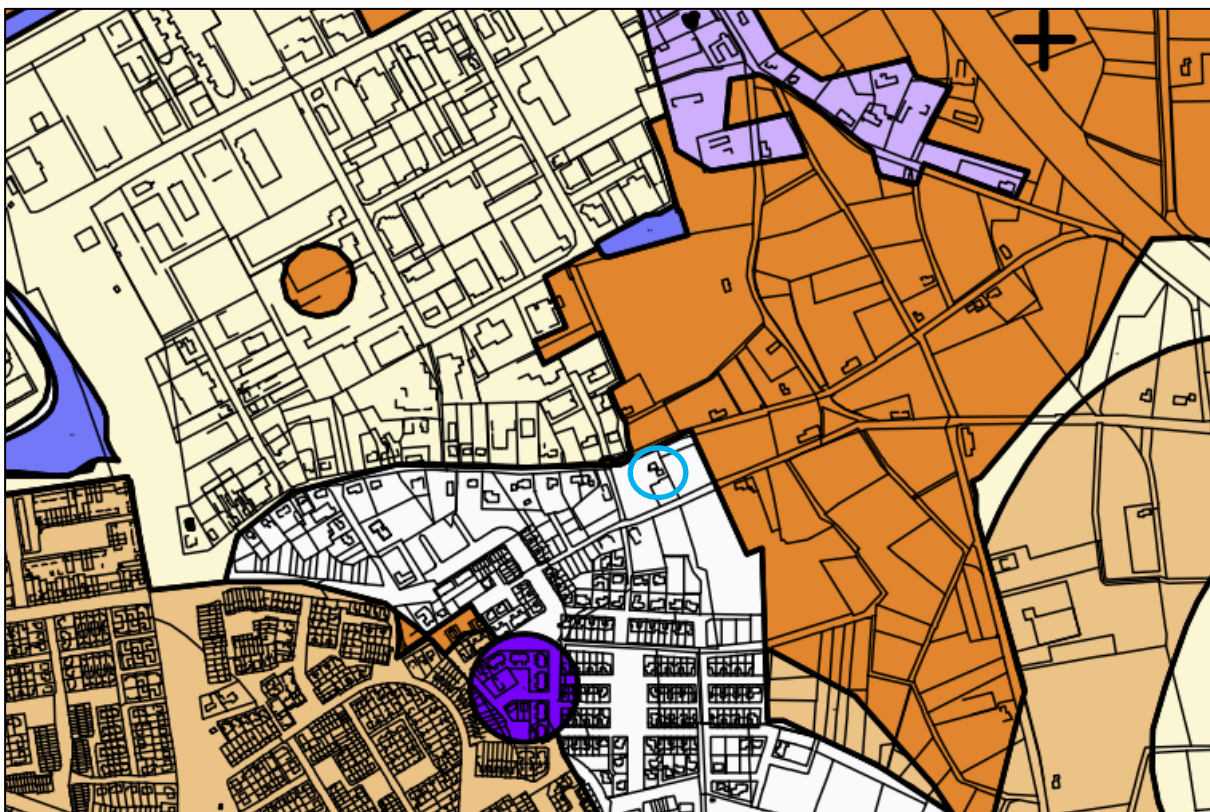


Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Weert (2018) ligging plangebied blauw omcirkeld

Leukerstraat

Zoals in paragraaf 3.4.3 reeds is aangegeven is op het plangebied geen dubbelbestemming voor wat betreft archeologie van toepassing volgens het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Weert (2018) geldt ter plaatse categorie 7. Dit zijn gebieden zonder een archeologische verwachting of deze zijn archeologisch vrijgegeven. Bij deze gebieden gelden geen voorschriften en derhalve is er ook geen onderzoeksplicht.

Daarnaast betreft de onderhavige ontwikkeling enkel een herbestemming van een gedeelte van de bedrijfswoning naar een woonbestemming. Het geldt voor het gedeelte waarop reeds de bedrijfswoning is gelegen. De bedrijfswoning blijft volledig gehandhaafd. Er zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. De bodem wordt voor het onderhavige voornemen niet geroerd. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er geen negatieve effecten zullen ontstaan naar aanleiding van het onderhavige voornemen.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Weert (2018) globale ligging plangebied blauw omlijnd

Cultuurhistorie

Tromplaan

Ter plaatse van het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die aangemerkt kunnen worden als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol. De Tromplaan, waar het plangebied aan is gelegen, heeft eveneens geen cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling voorziet in de gedeeltelijke sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf woningen. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Deze ontwikkeling heeft geen negatief effect op de aanliggende wegen en dus de bestaande cultuurhistorische elementen.

Leukerstraat

Ter plaatse van het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die aangemerkt kunnen worden als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol. De Leukerstraat, waar het plangebied aan is gelegen, wordt omschreven als 'andere weg ouder dan 1806' maar heeft eveneens geen cultuurhistorische waarden. Middels de beoogde ontwikkeling wordt een gedeelte van de bedrijfsgronden omgezet naar een woonbestemming. Het betreft het gedeelte van het perceel waarop de huidige bedrijfswoning is gelegen. Deze ontwikkeling heeft geen negatief effect op de aanliggende wegen en dus de bestaande cultuurhistorische elementen.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan bestaan er geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

4.4 Ecologie

Beleidskader

De Wet natuurbescherming bevat het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en soorten. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt in overeenstemming zijn met de Wnb. De provincie is bevoegd gezag voor soortenbeschermingsbepalingen en gebiedsbeschermingsbepalingen uit deze wet. Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, is het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden ten opzichte van deze gebieden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Dit betekent dat ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Toetsing

Tromplaan

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

De nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Weerter- en Budelerbergen & Ringelsven', 'Sarsven en de Banen' en 'Abeek met aangrenzende moerasgebieden' bevinden zich respectievelijk op circa 5,7 kilometer, 3,5 kilometer en circa 7,2 kilometer van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling een gedeeltelijke sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van vijf woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied berekend⁷.

Uit deze berekening blijkt dat bij de aanlegfase én gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen onderzoeksrapportage.

Leukerstraat

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

De nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Weerter- en Budelerbergen & Ringelsven', 'Sarsven en de Banen' bevinden zich respectievelijk op circa 4,0 kilometer ten noordwesten en circa 4,7 kilometer ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden of als deze effecten kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

⁷ Omgeving B.V., Aerusnotitie Tromplaan 61 te Weert rapportnummer: 222-WTr61b-sd-v2, d.d. 30 november 2022.

Toetsing

Tromplaan

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de goudgroene natuurzone, en ligt op ongeveer 630 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Leukerstraat

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de goudgroene natuurzone, en ligt op ongeveer 1,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- Andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing

Tromplaan

Om de (potentieel) aanwezige soorten in beeld te brengen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.⁸ Deze quickscan is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit de quickscan volgt dat potentieel de navolgende beschermde soorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn: broedvogelsoorten en vleermuizen.

⁸ Omgeving B.V., Quicscan flora en fauna Tromplaan 61b, Weert, rapoortnummer: 222-WTr61b-nw-v1, d.d. 20 juli 2022.

Broedvogelsoorten

Tijdens de veldonderzoeken op 23 juni zijn een aantal inheemse soorten (Vinken, Huismussen, Spreeuwen, Koolmezen, Merels) waargenomen. Tijdens het veldonderzoek in de dagperiode zijn geen verblijfplaatsen / nesten van jaarrond beschermde soorten zoals bijvoorbeeld Huismussen, Gierzwaluwen of uilen waargenomen. In de bebouwing zijn de mogelijke locaties voor nesten (onderzijde dak en aansluiting daken en muren) onderzocht middels een camera (Novascope). Hierbij is niets aangetroffen. Bij de inventarisatie is ook speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten, zoals uitwerpselen en achtergelaten nestmateriaal. Er zijn in of rondom de bebouwing geen sporen van verblijf van fauna aangetroffen. Het is mogelijk dat deze wel in de omgeving foerageren, maar de vogels ondervinden hierbij geen verstoring door de sloop en de nieuwbouw.

Vleermuizen

Bij het veldbezoek is met name speciaal gelet op de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Deze zijn echter niet aangetroffen in de gebouwen op het perceel. Bij het veldbezoek op 23 juni 2022 in de avondperiode (op wisselende plaatsen van 20.00 uur tot ongeveer 22.30 uur) is gebruik gemaakt van een vleermuisdetector van het type Baton en een laptop met BatScan-software voor het herkennen van vleermuisspectra. Met de detector zijn ter plaatse van het onderzoeksperceel geen waarnemingen van vleermuissoorten gedaan. Andere hulpmiddelen, zoals een mistnetonderzoek of boomcamera, zijn niet toegepast omdat met onderhavig onderzoek reeds voldoende informatie is verkregen over de aanwezigheid van vleermuizen.

Overige soorten

Voor de overige soorten is met name gelet op zoogdieren en marterachtigen, zoals de steenmarter, bunzing en hermelijn. Er zijn geen sluip- of vraatsporen aangetroffen van deze soorten. De kans dat deze zullen worden aangetroffen zijn als klein te beschouwen. De bebouwing leent zich namelijk minder als verblijfplaats voor deze soorten, gezien het feit dat de gebouwen intensief worden gebruikt, waardoor de verstoringfactor groot is voor deze dieren.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. Er is dus geen invloed van de ontwikkeling hierop.

Vogels

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied geschikt is als onderdeel van het foerageergebied. Er is weinig begroeiing aanwezig op het perceel, zodat broedplaatsen hier niet mogelijk zijn. Er zijn tijdens het veldonderzoek een aantal inheemse soorten waargenomen.

Er zijn in de gebouwen op het perceel geen broed- / verblijfplaatsen aanwezig. Omdat bij de inventarisatie geen schaarse of bedreigde soorten zijn waargenomen, is het niet waarschijnlijk dat verstoring optreedt bij de sloop- en bouwwerkzaamheden. Door het onderzoek kan met zekerheid worden gesteld dat Huismussen en Gierzwaluwen de locatie niet gebruiken als verblijfplaats. Er zijn geen uilen of verblijfplaatsen aangetroffen in de bebouwing. Er zijn in of rondom het gebouw geen sporen van

verblijf van fauna aangetroffen. Het is mogelijk dat deze wel in de omgeving foerageren, maar de vogels ondervinden hierbij geen verstoring door de voorgenomen ontwikkeling.

In de nieuwe situatie zullen geen foerageermogelijkheden verdwijnen. Ook in de omgeving blijven ruimschoots voldoende verblijfsmogelijkheden over voor fauna, zodat de invloed op de vogels buiten het broedseizoen te verwaarlozen is.

Zoogdieren

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied, vanwege de ruime mate van bebouwing en verharding, niet geschikt is voor grondgebonden zoogdieren. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van beschermde zoogdieren. Rondom het plangebied zijn geen sporen of mogelijk verblijfplaatsen aangetroffen van vleermuizen. De bebouwing is hierop degelijk onderzocht. Het is wel mogelijk dat het gebied wordt gebruikt als foerageergebied. De werkzaamheden tijdens de nieuwbouw zullen dus geen verstoring betekenen van eventueel vleermuizen. Ook hiervoor geldt dat er voldoende mogelijkheden in de directe omgeving resteren, zodat de invloed van de ontwikkeling op genoemde soorten als klein beschouwd kan worden. Ook van marterachtigen zoals de Bunzing, Hermelijn en Steenmarter zijn geen sporen aangetroffen. In de omgeving kunnen deze bijvoorbeeld voor foerageactiviteiten wel voorkomen, maar de sloop- en nieuwbouw zullen hiervoor geen verstoring betekenen.

Reptielen en amfibieën

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat de omgeving van het onderzoeksgebied niet geschikt is als onderdeel van het leefgebied van zowel reptielen als amfibieën. De voorwaarde hiervoor is de aanwezigheid van water in de onmiddellijke nabijheid en dat is hier niet het geval. Voor reptielen die op droge gronden habiteren is het perceel en omgeving minder geschikt, vanwege het feit dat de locatie ruimschoots verhard of bebouwd is.

Vlinders en libellen

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksperceel zelf minder geschikt is als onderdeel van het leefgebied van zowel vlinders als libellen, vanwege het ontbreken van waadplanten op het perceel. In de omgeving van het onderzoeksgebied is wel een juiste biotoop voor vlinders en libellen aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten geconstateerd.

Mieren en kevers of overige ongewervelden

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied niet geschikt is voor beschermde soorten kevers, omdat er geen geschikte biotopen aanwezig zijn. Voor het voorkomen van beschermde soorten mieren is de aanwezigheid van open naaldbossen een voorwaarde. Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten geconstateerd. Ook hier geldt dat de ontwikkeling op het perceel geen invloed heeft op de aanwezigheid van mieren, kevers of overige ongewervelden in het gebied. ‘

Vissen

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat in de omgeving van het onderzoeksgebied geen vissen kunnen voorkomen, omdat er geen water in de directe nabijheid aanwezig is.

Eindconclusie

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan geen negatieve effecten heeft op mogelijk aanwezige soorten. Het onderzoeksrapport is toegevoegd aan de bijlagen.

Leukerstraat

Voor het onderhavige planvoornemen vinden geen (sloop)werkzaamheden plaats. Het gaat enkel om een herbestemming van de gronden. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en is altijd bewoond gebleven. Zodoende kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan geen negatieve effecten heeft op mogelijk aanwezige soorten. Een vervolgonderzoek naar soortenbescherming wordt voor de onderhavige locatie dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

Tromplaan

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten planten of houtopstanden aangetroffen. Aangezien er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Leukerstraat

Aangezien er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen. Uit het vervolgonderzoek voor de Tromplaan is gebleken dat er geen negatieve gevolgen zijn voor mogelijk aanwezige soorten binnen het plangebied. Voor de Leukerstraat is geen vervolgonderzoek noodzakelijk, omdat hier feitelijk niets veranderd wordt. Voor alle aspecten (soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden) bestaan er geen negatieve effecten door onderhavige ontwikkeling(en).

4.5 Verkeer en parkeren

Tromplaan

Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van een gedeelte van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf woningen. Daarnaast zal de bedrijfswoning herbestemd worden tot reguliere burgerwoning. In de huidige situatie is er een leegstaand bedrijf en een bedrijfswoning gelegen. Qua verkeersgeneratie zal er dus een beperkte toename zijn van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename ziet toe op de realisatie van de vijf woningen die worden toegevoegd.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van vijf koopwoningen (drie vrijstaanden en twee '2 onder-1-kap' woningen) in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Weert (weinig stedelijke gemeente). Voor een vrijstaande koopwoning geldt een min-max verkeersgeneratie van 7,8 – 8,6 motorvoertuigen per etmaal. Voor een 2 onder-1-kap woning geldt een min-max verkeersgeneratie van 7,4 – 8,2 motorvoertuig(en) per etmaal. Nu er feitelijk ten aanzien van de bedrijfswoning niets wijzigt wordt deze voor wat betreft de toename in verkeersgeneratie buiten beschouwing gelaten.

In totaal worden er op basis van bovenstaande uitgangspunten maximaal 42,2 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de capaciteit van de omliggende wegen zal deze toename geen negatieve gevolgen hebben wat betreft overbelasting van de wegen.

Parkeren

Op 1 juni 2006 heeft de gemeente raad van Weert de Parkeerbeleidsnota 2006 Weert vastgesteld. In deze nota zijn de richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen functies opgenomen. Conform de parkeerbeleidsnota dient de beoogde situatie te voorzien in 2,0 parkeerplaatsen per grondgebonden woning. In totaal worden er vijf woningen gerealiseerd. De Zodoende zijn er $(5 \times 2,0) = 10$ parkeerplaatsen benodigd. Er worden in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Zodoende is er dus sprake van voldoende parkeerplaatsen en wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Leukerstraat

Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft enkel een herbestemming van een gedeelte van het perceel van 'Bedrijf' tot 'Wonen'. De bedrijfswoning zal herbestemd worden tot een reguliere burgerwoning. Qua verkeersgeneratie zal er dus geen toename zijn van het aantal verkeersbewegingen. Een nadere toetsing aan de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" is dan ook niet noodzakelijk.

Parkeren

Op 1 juni 2006 heeft de gemeente raad van Weert de Parkeerbeleidsnota 2006 Weert vastgesteld. In deze nota zijn de richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen

functies opgenomen. Conform de parkeerbeleidsnota dient de beoogde situatie te voorzien in 2,0 parkeerplaatsen per grondgebonden woning. Er vindt enkel een herbestemming van een gedeelte van de gronden plaats van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er is reeds een bedrijfswoning gelegen met een oprit en een garage. Er zijn in totaal 2,0 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. Zodoende is er dus sprake van voldoende parkeerplaatsen en wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplanbeheerprogramma Limburg 2022 - 2027

Beleid waterschap

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die wij als Provincie de komende planperiode samen met onze partners willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

De brochure van de Limburgse waterbeheerders bevat de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Toetsing

Kenmerken van het watersysteem

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

Tromplaan

Grondwater en waterkwaliteit

Op basis van de POVI blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het besluitgebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden. De ligging binnen deze zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Hemel- en afvalwater

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf (half)vrijstaande woningen. De beoogde nieuwbouw (3 woningen) heeft een dakoppervlakte van 112 m² per woning. Het resterende verhard oppervlakte betreft een waterdoorlatende verharding. Zodoende is enkel sprake van een toename van 112 m² verhard oppervlak per woning.

Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld.

Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. In bijlage 8 is een principeschets van deze infiltratievoorziening opgenomen. De benodigde minimum capaciteit van de infiltratievoorziening bedraagt 50 millimeter per m² verhard oppervlak. In dit geval dus per woning 112 m² x 50 mm = 5,6 m³. Het voornemen is om per woning een infiltratieput te installeren in de achtertuin, welke rondom aangevuld wordt met grind. Hier voor wordt een gat gegraven van 3,60 m x 3,60 m x 2,00 m. Daarin wordt een infiltratieput geplaatst

met inhoud 5 m³. Rondom wordt aangevuld met 21 m³ grind, omhuld met infiltratiedoek. Bij 30% holle ruimte heeft het grindpakket een inhoud van 6,3 m³. De totale inhoud van de infiltratievoorziening komt hiermee dus op 5 + 6,3 = 11,3 m³. Dit voldoet ruimschoots.

Bij ondergrondse infiltratievoorzieningen wordt aangenomen dat de bodem van de infiltratievoorziening in de loop van de tijd zal dichtslibben door fijn meegevoerd sediment (dat niet door de blad- en zandvang is verwijderd). Derhalve worden voor het meewerkend infiltrerend oppervlak alleen de zijwanden van de voorziening meegenomen. Omdat de infiltratievoorziening van volledige vulling langzaam helemaal leegloopt, en dus het infiltrerend wandoppervlak ook langzaam afneemt, wordt gerekend met de helft van het totale wandoppervlak (A_w).

De grondwaterstand gemeten op 30 juni 2022 is 3,20 m – maaiveld (M&A rapport 222-WTr61b-v0-v1). De infiltratievoorziening wordt aangelegd boven de GHG.

Uit de bodemdoorlatendheidskaart van Waterschap Limburg blijkt dat de k waarde in het betreffende gebied ligt tussen 0,45-0,75 m/dag. Rekening houdend met veiligheidsfactor gaan we uit van krekens = 0,45 m/d.

De ledigingstijd kan worden berekend met de formule:

$$t = Q_i / ((A_w/2) \times K_{\text{rekens}})$$

Waarbij:

t	tijd (d)	
Q_i	infiltratiehoeveelheid (m ³)	5,6 m ³
A_w	totale wandoppervlak (m ²)	25,92 m ²
Krekens	rekenwaarde doorlatendheid bodem (m/d)	0,45 m/d

De leeglooptijd is hiermee berekend op 0,96 dag. Er kan worden geconcludeerd dat de leeglooptijd <24 uur, dit voldoet aan de eisen.

Ook zijn de voorgenomen maatregelen in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, waaronder het Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021, en de Stimuleringsregeling Afkoppeling Hemelwater Gemeente Weert. Tot slot voldoen de maatregelen aan de richtlijnen van het Waterbeheerplan van het Waterschap Limburg.

In het ontwerp is een infiltratievoorziening opgenomen. Voor de berekening is uitgegaan van de meest ongunstige k -waarde uit de bodemkaart van Waterschap Limburg. Na sloop van de nu aanwezige opstallen zal ter controle de werkelijke k -waarde worden bepaald middels een infiltratieonderzoek. Vervolgens worden op grond van deze waardes de hemelwateropvangvoorzieningen gedimensioneerd. Indien de werkelijke k -waarde afwijkt, dan wordt de capaciteit van de infiltratievoorziening hierop aangepast.

Het te realiseren hemelwateropvangsysteem moet boven de GHG worden aangelegd. Indien de infiltratiecapaciteit van de bodem te laag is, dan moet een grotere berging en een (gedeeltelijk) vertraagde afvoer worden gerealiseerd. Indien de onderkant van de voorziening te laag is, ten opzichte van het ontvangende riool, om vrij verval leegloop mogelijk te maken dan moet een pomp worden aangelegd om de berging te ledigen. In dat geval dient rekening gehouden te worden met een 24 uren leegloop.

Leukerstraat

Grondwater en waterkwaliteit

Op basis van de POVI blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het besluitgebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden. De ligging binnen deze zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Hemel- en afvalwater

Onderhavige ontwikkeling voorziet enkel in een herbestemming van een gedeelte van de gronden van het perceel. Het betreft de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De huidige bebouwing blijft gehandhaafd. Er wordt per saldo geen (dak)oppervlakte toegevoegd. Zodoende is er geen sprake van een toename in verhard oppervlak. De huidige situatie blijft qua bebouwing volledig gehandhaafd. Dit geldt ook voor de bestaande hemel- en afvalwater afvoer.

Het (huishoudelijk) afvalwater is reeds aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing is (in het verleden) reeds aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar het rioleringsstelsel geleid. De bestaande situatie is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, waaronder het Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021, en de Stimuleringsregeling Afkoppeling Hemelwater Gemeente Weert. Tot slot voldoen de maatregelen aan de richtlijnen van het Waterbeheerplan van het Waterschap Limburg.

Conclusie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling, treden er geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Leukerstraat

Het voorliggende initiatief omvat geen (sloop)werkzaamheden en betreft enkel een herbestemming van een gedeelte van de bedrijfsgronden. Het gaat om de reeds aanwezige bedrijfswoning. Deze wordt herbestemd tot reguliere woning. Het voorliggende initiatief kan dan ook niet worden gekenmerkt als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Tromplaan

Het voorliggende initiatief betreft de gedeeltelijke sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en de realisatie van vijf woningen. Daarnaast wordt de bedrijfswoning met bijbehorende gronden omgezet naar een woonbestemming.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen. Deze drempelwaarde bedraagt een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie⁹ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorgenomen wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een toename van wooneenheden. Er is in de huidige situatie een bedrijfswoning aanwezig. Een gedeelte van de huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en er worden vijf (3 vrijstaande) en twee aaneengeschakelde woningen gerealiseerd. Zodoende is er sprake van een toename van vijf woningen.

Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een

⁹ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan voor de locatie aan de Tromplaan 'Woongebieden 2019' van de gemeente Weert.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Tromplaan

De verbeelding is ingetekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planlocatie is hoofdzakelijk bestemd als 'Wonen'. Daarnaast krijgt een gedeelte van de planlocatie de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken opgenomen die de volledige bebouwing betreffen.

Leukerstraat

De verbeelding is ingetekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planlocatie is gedeeltelijk bestemd als 'Wonen' en gedeeltelijk bestemd als 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Wonen' is deels een bouwvlak opgenomen dat de volledige bebouwing betreft.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

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

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 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.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden

en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten. Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met de daarbij behorende tuinen en erven. Voorts zijn bijbehorende voorzieningen zoals agrarisch hobbymatig gebruik, aan huis gebonden beroepen en bedrijven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, waaronder perceelontsluitingswegen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen'

Beleid

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van redelijke bouw mogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande woning nagestreefd.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. Het beleid is gericht op realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woning betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.

7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
8. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming 'Wonen' is mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in een aangebouwd bijgebouw gelden de voorwaarden dat er maximaal één per woning mag worden gerealiseerd en dat de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt. Een afhankelijke woonruimte wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Een medische indicatie hiervoor is niet vereist.

Per 1 november 2014 is het op grond van het Besluit omgevingsrecht mogelijk om vergunningsvrij een afhankelijke woonruimte te realiseren. In dit geval geldt dat er sprake moet zijn van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. De afhankelijke woonruimte mag in dat geval ook in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. De voorzieningen (waaronder sanitair, keuken) dienen te worden verwijderd wanneer de betrokkenen de woonruimte hebben verlaten.

'Bedrijf'

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven.

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Het bouwvlak voor bedrijven is strak om de bestaande bebouwing getrokken.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.

3. Nieuwvestiging van bedrijven van categorie 3.1 of hoger wordt niet toegestaan, ook niet met een afwijking. Gelet op het karakter van de woonwijken, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten problemen van milieutechnische aard ongewenst.
4. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan, of alleen op de daartoe bestemde plaatsen.
5. Naar de woonwijken toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen.

'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer (wegen, bermen, verkeersgroen, voetpaden, fietspaden, trottoirs, (ondergrondse) parkeervoorzieningen e.d.), doeleinden van verblijf, solitaire speeltoestellen, het waterbeheer, de natuurlijke afvloeiing van water, groenvoorzieningen c.q. karakteristieke beplanting en voorzieningen voor algemeen nut, evenementen, behoud, herstel en ontwikkeling van het structureel groen, ter plaatse van de aanduiding 'groen'.

Het beleid

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimtes en nutsvoorzieningen:

1. Het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. Nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming verkeer.

Bouwvlak

Voor de woningen is op beide locaties een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en het beoogde ontwerp van de woning en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van 6 m en 9 m. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

Dubbelbestemming(en)

'Waarde - Archeologie middelhoog'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen bur-

gemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin 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.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is beschreven wat in ieder geval verstaan dient te worden als strijdig gebruik, en zijn enkele afwijkmogelijkheden daarvan gegeven.

Algemene aanduidingsregels

Middels de algemene aanduidingsregels is het mogelijk om met een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Algemene afwijkingsregels

Middels de algemene afwijkingsregels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van geringe afwijkingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling geeft aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid om kleine wijzigingen aan te brengen het bestemmingsplan.

Overige regels

De overige regels bevatten een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en bevatten een regeling omtrent het parkeren.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

6.1 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.

6.2 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 on-

dergebracht 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 gemeente brede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

6.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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.

6.4 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.

6.5 Sanctionering

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1 Bro).

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Tromplaan

Aangezien dit initiatief ziet op de (gedeeltelijke) sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf woningen is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor een verplichting geldt tot kostenverhaal. Hier wordt invulling aan gegeven middels een anterieure overeenkomst.

Leukerstraat

Aangezien dit initiatief enkel ziet op een herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning is hier geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast zijn er geen (sloop)werkzaamheden voorzien. Er geldt voor deze locatie dan ook geen verplichting tot kostenverhaal.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het Waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Inspraak

Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan. De kennisgeving voorbereiding op grond van artikel 1.3.1. Bro is op 28 september 2022 geplaatst in het Gemeenteblad;
- **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;
- 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.

