

Bestemmingsplan “Walestraat, Stramproy”

Gemeente Weert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Walestraat, Stramproy”

Gemeente Weert

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P02967
Identificatienummer:	NL.IMRO.0988.BPWalestraat-VA01
Datum:	13 juli 2021
Projectleider BRO:	SDr
Ontwerp:	24 maart 2021
Vaststelling:	13 juli 2021
Trefwoorden:	Woningbouw, Walestraat, herontwikkelingslocatie, Stramproy, gemeente Weert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van negen levensloopbestendige woningen op (delen van) de percelen, kadastraal bekend als Stramproy, sectie D, nummers 3954, 5834, 5736, 5741 en 3308 in de gemeente Weert.

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

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PLANBESCHRIJVING	7
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Regionaal beleid	12
4.4 Gemeentelijk beleid	13
5. ONDERZOEK	18
5.1 Economische uitvoerbaarheid	18
5.2 Milieuaspecten	18
5.2.1 Bodem	18
5.2.2 Geluid	19
5.2.3 Luchtkwaliteit	20
5.2.4 Externe veiligheid	21
5.2.5 Milieuzonering	25
5.2.6 Geurhinder veehouderijen	27
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	28
5.4 Ecologie	31
5.5 Leidingen en infrastructuur	33
5.6 Verkeerskundige aspecten	34
5.7 Duurzaamheid	35
5.8 Waterparagraaf	36
5.9 M.e.r.-beoordeling	37
6. PLANSTUKKEN	39
6.1 Planstukken	39
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	39
6.3 Toelichting op de regels	39

7. HANDHAVING	45
7.1 Inleiding	45
7.2 Uitvoering handhavingstoezicht	45
7.3 Overgangsrecht	46
7.4 Voorlichting	46
7.5 Sanctionering	47

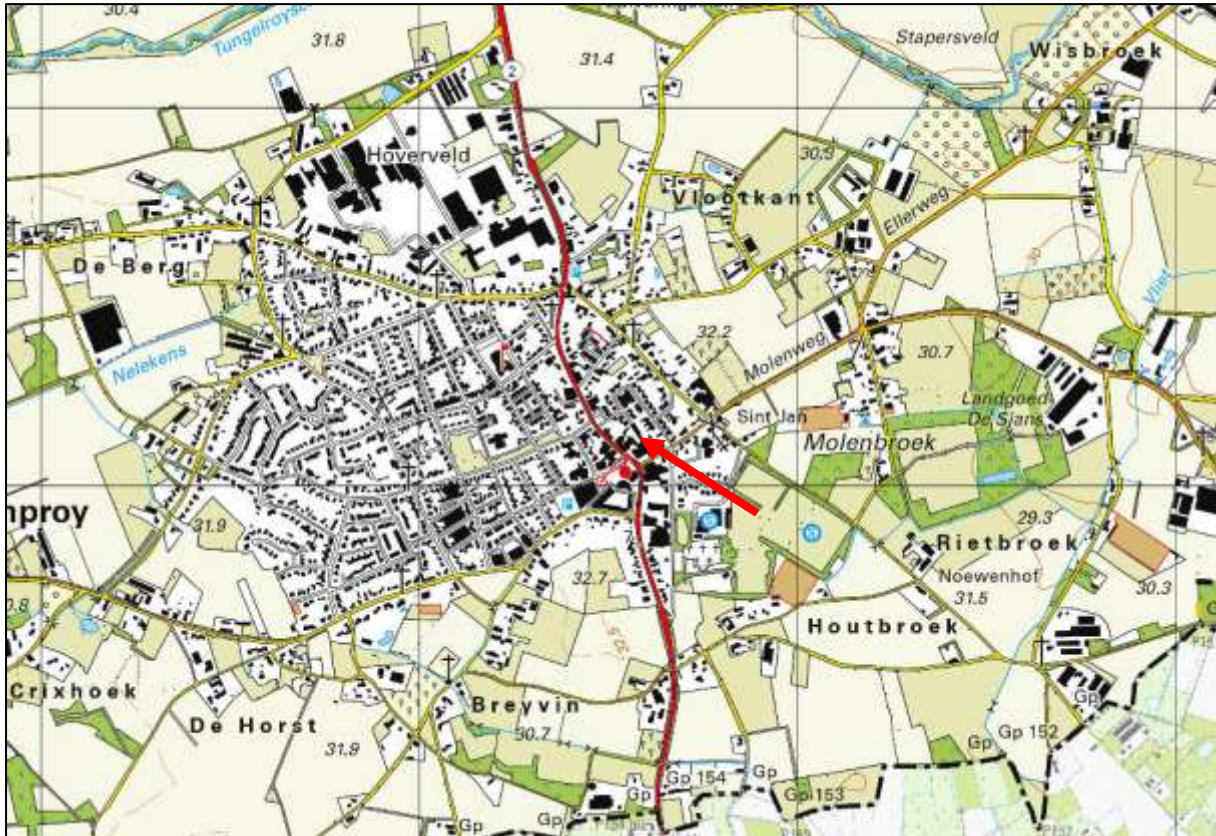
8. PROCEDURE	48
---------------------	-----------

Onderzoeksrapporten

- Aeres Milieu, *Verkenkend bodemonderzoek Walestraat te Stramproy*, projectnummer AM20141, 8 juli 2020
- M-tech Nederland B.V., *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan Walesstraat te Stramproy*, rapportnummer Wal.Str.20.AO BP-01, 1 juli 2020
- M-tech Nederland B.V., *Notitie geluidonderzoek industrielawaai omliggende horeca en detailhandel*, kenmerk Wal.Str.20.AO BP-01, 15 juli 2020
- M-tech Nederland B.V., *Akoestisch onderzoek industrielawaai t.b.v. het woningbouwplan aan de Walestraat te Stramproy*, kenmerk Wal.Str.20.AO BP-02, 24 maart 2021
- Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Advies externe veiligheid BP Walestraat, Stramproy gemeente Weert*, kenmerk 2020-002589, 3 november 2020
- Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen, Walestraat te Stramproy (Gemeente Weert)*, projectnummer AM20141, 18 november 2020
- BRO, *Quicksan flora en fauna 'Walestraat' te Stramproy*, projectnummer P02967, 13 juli 2020
- BRO, *AERIUS-berekening Walestraat Stramproy*, projectnummer P02967_1, 24 september 2020

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van negen levensloopbestendige woningen op delen van de percelen, kadastraal bekend als Stramproy, sectie D, nummers 3954, 5834, 5736, 5741 en 3308, gelegen aan de Walestraat in Stramproy.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Weert wil echter medewerking verlenen middels de herziening van het bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing

van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is weergegeven hoe de gemeente Weert omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Walestraat in de kern Stramproy. In de huidige situatie zijn de gronden deels bestemd tot 'Bedrijf' en deels tot 'Centrum'. Binnen deze bestemmingen is de bouw van woningen niet rechtstreeks mogelijk. Binnen de bestemming 'Centrum', die op het westelijk deel van het plangebied van toepassing is, is wonen weliswaar toegestaan, maar het hoofdgebouw waarin deze functie mag plaatsvinden, mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gesitueerd. Binnen het plangebied is geen bouwvlak opgenomen, waardoor ter plaatse geen woningen gebouwd mogen worden. Binnen de bestemming 'Bedrijf', die van toepassing is op het overige deel van het plangebied, is wonen niet toegestaan.

De locatie is gedeeltelijk bebouwd met (voormalige) bedrijfsloodsen, die zullen worden gesloopt. Op het meest westelijke deel van het plangebied is groen aanwezig in de vorm van gras en enkele bomen. Het overige deel van de locatie is verhard en er vindt in beperkte mate buitenopslag plaats. De ontsluiting vindt plaats aan de zuidoostzijde van het plangebied, via een inrit die uitkomt op de Molenweg.



Luchtfoto plangebied (geel omlijnd) en directe omgeving

De locatie is feitelijk een herontwikkelingslocatie aan de rand van het centrum in de kern Stramproy. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het centrum, waar de locatie wordt begrensd door enkele horecagelegenheden en winkels. Verder richting het zuidwesten zijn diverse centrumvoorzieningen gelegen, zoals winkels, horeca, een kerk en dienstverlening. Aan de zuid-, oost- en noordzijde grenst het plangebied aan woonpercelen. In de directe omgeving zijn met name vrijstaande woningen en tweekappers gelegen.

3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

De ontwikkeling

Op delen van de percelen, kadastraal bekend als Stramproy, sectie D, nummers 3954, 5834, 5736 en 5741 aan de Walestraat in Stramproy, is de bouw van negen levensloopbestendige woningen voorzien. Daarnaast wordt de openbare ruimte rond de woonpercelen ingericht met een toegangsweg, openbaar groen en parkeervoorzieningen.

Op de navolgende afbeelding is de grens van het plangebied weergegeven en de bouwvlakken waarbinnen de levensloopbestendige woningen zijn geprojecteerd.

De woningen worden gesitueerd in lijn met de bestaande woningen aan de noordwestzijde van het plangebied. De Walestraat wordt hiertoe verlengd in zuidoostelijke richting. Aan beide zijden van de weg worden de nieuwbouwwoningen gesitueerd. Drie woningen komen ten zuidwesten van de weg te liggen en vier woningen ten noordoosten. De straat loopt vervolgens in zuidoostelijke richting dood. Ter plaatse worden een keerlus, openbaar groen en enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. In het zuidelijke deel van het plangebied worden twee woningen gerealiseerd, die georiënteerd zijn op het noorden. De bestaande privéinrit in het zuidoostelijk deel van het plangebied, die aansluit op de Molenweg, blijft behouden. Deze zal tevens worden gebruikt als calamiteitenroute vanuit het nieuwe woongebied in zuidelijke richting. Omdat deze route over het eigendom van derden loopt, is het gebruik van deze calamiteitenroute vastgelegd middels een recht van overpad.

De woningbouwkavels variëren in grootte van 180 tot 384 m². De nieuwbouwwoningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen in vier verschillende typen. Zeven woningen worden vrijstaand uitgevoerd. De twee zuidelijk gelegen woningen worden aaneen geschakeld gebouwd. De woningen bestaan grotendeels uit één bouwlaag, met een ondergeschikte opbouw op de verdieping. Op de begane grond zijn alle basisvoorzieningen, zoals een keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamer, aanwezig. Op de verdieping is daarnaast nog ruimte voor een extra (slaap)kamer. Bij elke woning is ruimte voor een voor- en achtertuin.

De woningen worden alle ontsloten via de Walestraat, die in zuidoostelijke richting wordt verlengd in het plangebied. Bij alle woningen, met uitzondering van de twee zuidelijk gelegen woningen, is op eigen terrein ruimte om te kunnen voorzien in twee parkeerplaatsen. Deze twee zuidelijk gelegen woningen krijgen elk één parkeerplaats op eigen terrein. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt daarnaast voorzien in vier parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor het overige wordt de omliggende openbare ruimte ingericht met enkele groenstroken, waarin tevens hemelwaterberging kan plaatsvinden.



Weergave verbeelding met plangrens, enkelbestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen', bouwvlakken en aanduiding 'bijgebouwen'

Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels voor de woningen wordt overwegend aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' van de gemeente Weert. Zo mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en is daarnaast vanaf 1 meter achter de voorste grens van het bouwvlak voor de rest van het perceel de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Voor bijgebouwen geldt dat deze zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gerealiseerd.

De maximale bouwhoogte bedraagt 6,6 meter, waarbij uitdrukkelijk rekening dient te worden gehouden met het feit dat sprake is van ligging binnen de molenbiotoop van de Sint Jansmolen, die op een

afstand van circa 190 meter ten oosten van het plangebied ligt. Hiervoor zijn in de regels, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, nadere voorwaarden opgenomen.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Aangezien sprake is van een herontwikkelingslocatie nabij het centrum van Stramproy, die aan drie zijden wordt omgeven door woningen, passen de nieuw te bouwen woningen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving. Bovendien wordt de huidige bedrijfsbebouwing, die zowel functioneel als stedenbouwkundig minder goed in de omgeving past, gesloopt. Dit heeft een verbetering van de omgevingskwaliteit tot gevolg. De bestemming 'Bedrijf' wordt in zijn geheel wegbestemd, waardoor hier in de toekomst ook geen bedrijfsmatige activiteiten meer zullen plaatsvinden.

De woningen sluiten qua ligging van de voorgevelrooilijn aan op de bestaande woningen ten noordwesten van het plangebied en komen in het verlengde van deze woningen te liggen. Daarnaast sluiten de achtertuinen bij de woningen aan op de achtertuinen bij de omliggende bestaande woningen.

Verder wordt qua bouw- en gebruiksregels overwegend aangesloten bij de woningen in de omgeving. Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 4.1, § 4.2, § 4.3 en § 4.4).

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4¹ aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen van minder dan twaalf woningen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende plan voor

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R4

de realisatie van negen wooneenheden is een dergelijk klein initiatief. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Desalniettemin voldoet de voorliggende ontwikkeling aan de uitgangspunten van de Ladder, aangezien sprake is van woningbouw op een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige woningen in Stramproy.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/ wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied', waarbinnen de realisatie van nieuwe woningen bij uitstek dient te worden gefaciliteerd. Volgens het POL2014 mag in het overig bebouwd gebied woningbouw plaatsvinden, mits dit passend is binnen de regionale afspraken over woningbouw. De afweging of het plan passend is binnen het regionale woonbeleid is opgenomen in paragraaf 4.3.

Daarnaast is het plangebied volgens het POL2014 gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. De ligging binnen deze boringsvrije zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

Omgevingsverordening Limburg

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

Op basis van de regels van de Omgevingsverordening is het in het gebied Roerdalslenk zone III verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. 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 van tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Gezien het feit dat geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Volgens artikel 2.2.2, lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dienen bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht. In het voorliggende geval is sprake van een herontwikkelingslocatie binnen bestaand bebouwd gebied. Het herbenutten van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen is hierbij niet aan de orde.

Voor wat betreft de toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad in relatie tot de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 wordt verwezen naar paragraaf 4.3. Het plan voldoet gezien het bovenstaande aan de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

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 er voor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Aan deze actualisatie ligt een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en hierbij 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 naar de verwachte behoefte tot 2030.

De gemeente Weert heeft in de periode totdat de top van het aantal huishoudens is bereikt 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 119 woningen.

In de kern Stramproy, waar het plangebied deel van uitmaakt, is sprake van een planvoorraad van 67 woningen per 1 januari 2018. In Stramproy is geen sprake van overcapaciteit in de planvoorraad, maar van een tekort van 49 woningen. Volgens de prognose Etil 2018 zal Stramproy nog met 116 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens is bereikt. Daarom wordt uitgegaan van een aanvullende kwantitatieve behoefte van 116 woningen. Middels de voorliggende ontwikkeling van negen woningen op een transformatielocatie nabij het centrum, wordt een bijdrage geleverd aan het invullen van de woningbouwopgave voor Stramproy.

Wat betreft de kwalitatieve woningbouwopgave is in Stramproy met name behoefte aan appartementen en grondgebonden seniorenwoningen. Daarnaast bestaat er behoefte aan huurwoningen in alle prijssegmenten. Middels de voorliggende ontwikkeling van negen grondgebonden, levensloopbestendige woningen wordt invulling gegeven aan deze kwalitatieve woningbehoefte.

De structuurvisie biedt onder voorwaarden ruimte voor nieuwe woningbouwplannen. Hierbij dient niet alleen in de kwalitatieve behoefte te worden voorzien, maar dient ook sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het voorliggende initiatief wordt een bedrijfslocatie (aannemersbedrijf) in een woonomgeving gesaneerd. Als gevolg van deze herontwikkeling verbetert de milieusituatie en worden de verouderde bedrijfsbebouwing en verhardingen gesloopt en vervangen voor moderne en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw. Hiermee is sprake van kwaliteitsverbetering van het plangebied en wordt voldaan aan de structuurvisie.

Op basis van het bovenstaande kan kortom worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de woningen vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

4.4 Gemeentelijk beleid

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. Op basis van het uitgevoerde woningmarktonderzoek in het kader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 zijn bovengenoemde aantallen inmiddels echter achterhaald. In paragraaf 4.3 is reeds op ingegaan op de actuele woningbehoefte in Stramproy en blijkt het voorliggende plan hierbinnen te passen. Het beoogde initiatief past dan ook binnen de Structuurvisie Weert 2025 en de meest recente woningmarktgegevens.

Welstandsnota 2017

De Welstandsnota 2017 is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 21 december 2016. In deze 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 beeldkwaliteitplan dat ambtelijk wordt getoetst door de afdeling Ruimtelijk beleid);
5. Gebieden met een beeldkwaliteitplan (Vrouwenhof, Laarveld, Kampershoek Noord en overige beeldkwaliteitplannen die verankerd zijn in het bestemmingsplan);
6. Centrum Noord.

De Walestraat is gelegen in de kern Stramproy en maakt deel uit van de bovengenoemde 'woongebieden'. De betreffende locatie kan dan ook worden aangemerkt als welstandsvrij. Het toekomstige bouwplan hoeft niet te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Natuur & Landschapsvisie

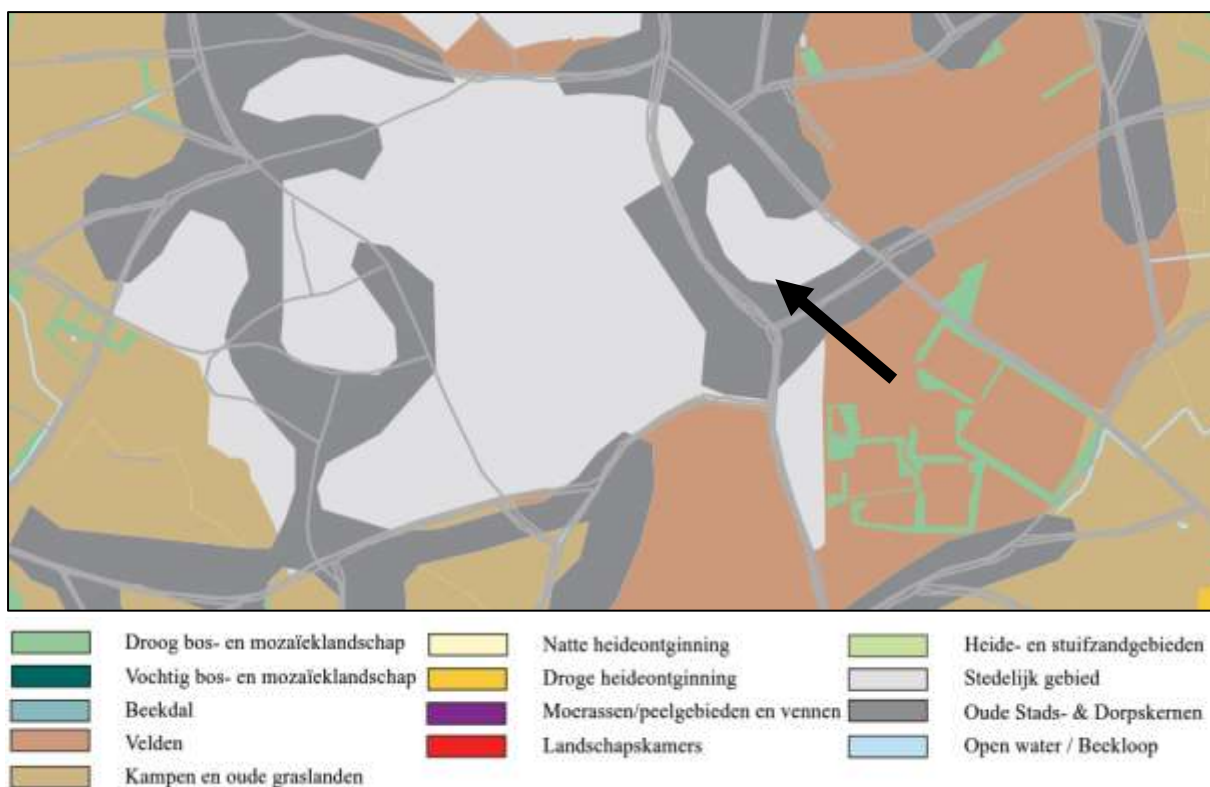
Op 23 november 2016 is de Natuur & Landschapsvisie vastgesteld. Deze natuur- en landschapsvisie is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie en vormt in feite een verdieping van de Structuurvisie.

De Natuur- en landschapsvisie is een koersdocument naar de toekomst toe. Zij heeft de volgende doelen:

- De huidige kwaliteiten en het streefbeeld van het Weerter landschap vastleggen;
- De herkenbaarheid, kennis en identiteit van verleden, heden en toekomst in het landschap te verbijzonderen, te complementeren en te vervolmaken;
- Verbinding leggen met de maatschappelijke partijen, discussies en de rol van de Participatiegroep daarbij;
- Houvast voor de uitvoering van de visie door initiatief aan te jagen, te enthousiasmeren en de diverse actoren uit te nodigen om te participeren;

- Basis voor de verdere interactie met de Participatiegroep Groen met daarbij aandacht voor houding en gedrag.

Volgens de kaart 'landschapstypen' ligt het plangebied deels binnen de zone 'Stedelijk gebied' en deels binnen de zone 'Oude Stads- & Dorpskernen'. Voor deze landschapstypen zijn geen streefbeelden beschreven in de Natuur & Landschapsvisie.



Kaart landschapstypen, met globale ligging plangebied (zwarte pijl)

Afweging

De woningen worden gebouwd op een herontwikkelingslocatie nabij het centrum van Stramproy. Aangezien de woningen functioneel en qua situering aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving, zullen er geen negatieve ruimtelijke effecten optreden op de omgeving en zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het omliggende landschap.

Vigerend bestemmingsplan

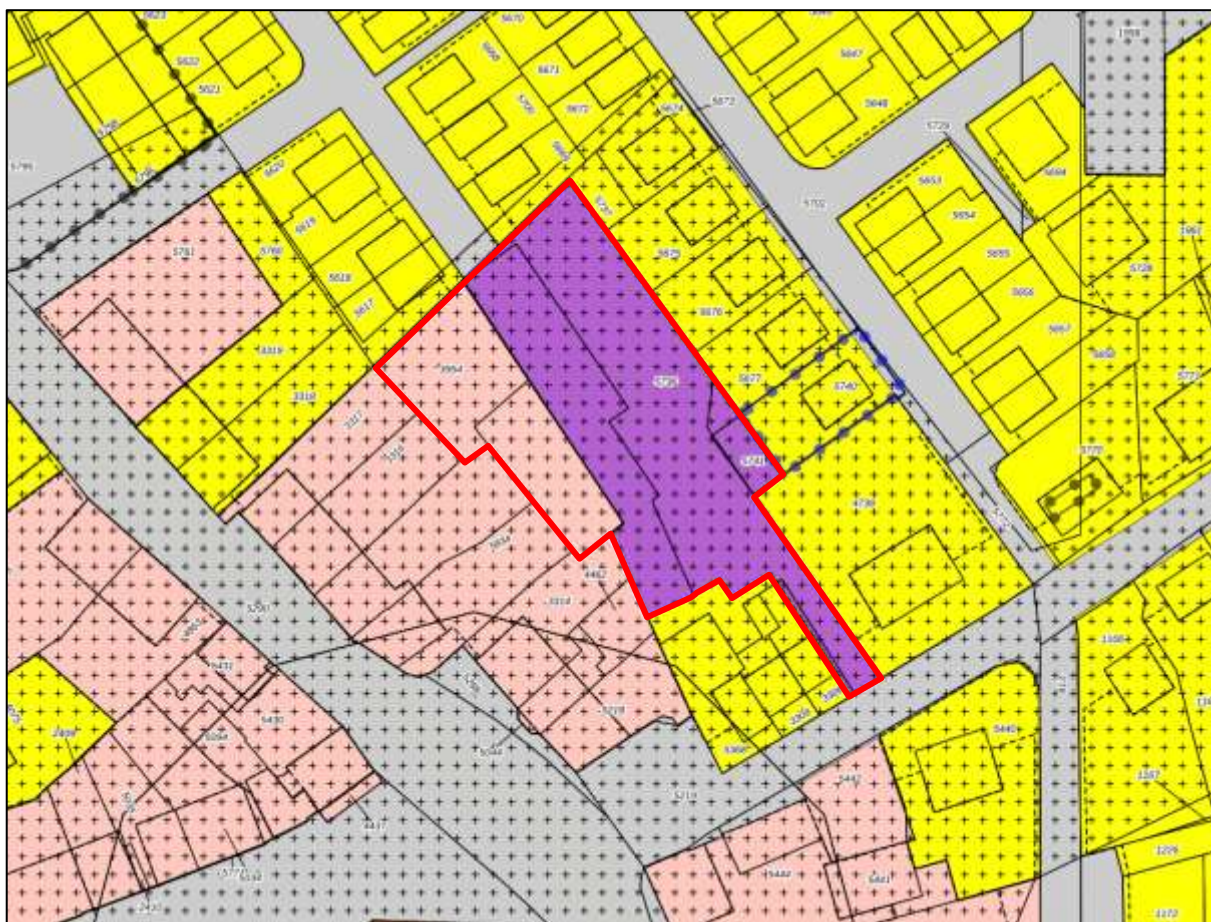
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' dat op 28 juni 2018 door de gemeenteraad van Weert is vastgesteld. Op het westelijk deel van het plangebied is de bestemming 'Centrum' van toepassing en voor het overige deel van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van toepassing op het gehele plangebied.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) aan huis gebonden beroep en bedrijf, uitsluitend op de begane grond;
- b) detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c) dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d) horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- e) horeca van categorie 2, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' (deze aanduiding komt niet voor binnen het plangebied);
- f) kantoor met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond;
- g) wonen;

een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, behorende tot milieucategorie 1 en 2 en ondergeschikte kantoren. Daarnaast zijn bijbehorende verhardingen, parkeer-, groen- en energievoorzieningen en andere voorzieningen toegestaan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, met begrenzing plangebied (rood omlijnd)

Binnen de bestemming 'Centrum' is wonen weliswaar toegestaan, maar het hoofdgebouw (de woning) waarin deze functie mag plaatsvinden, mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gesitueerd. Binnen het plangebied is geen bouwvlak opgenomen (alleen een bijgebouwenvlak), waardoor ter plaatse geen woningen gebouwd mogen worden. Binnen de bestemming 'Bedrijf', die van toepassing is op het overige deel van het plangebied, is wonen niet toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij de realisatie van bouwwerken met een verstoringsoppervlakte van 250 m² of meer en een diepteverstoring van 40 centimeter of meer, dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de omgevingsvergunningaanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie bij het voorliggende plan.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' geldt dat ongeacht wat in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, ter plaatse niet mag worden gebouwd voor zover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied in relatie tot de molenbiotoop.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling, de bouw van negen grondgebonden levensloopbestendige woningen, betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a van de Wro. In het kader van het kostenverhaal zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschade-overeenkomst worden afgesloten.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zinniglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatse-

² Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Walestraat te Stramproy*, projectnummer AM20141, 8 juli 2020

lijk licht verhoogd is met cadmium, koper, lood, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met cadmium, nikkel en xylenen.

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

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

5.2.2 Geluid

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woningen. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Wel is het plangebied gelegen binnen de wettelijke onderzoekszone van de Julianastraat (N292), waardoor akoestisch onderzoek noodzakelijk is. M-tech heeft daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd. In dit onderzoek is tevens de geluidsinvloed van de omliggende 30 km/uur-wegen meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

De geluidbelasting op de woningen vanwege de N292 bedraagt ten hoogste 40 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee gerespecteerd. In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de nabij gelegen geluidgezoneerde weg N292 geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Een hogere waarde procedure is derhalve niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect verkeerslawaaï bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

³ M-tech Nederland B.V., *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan Walesstraat te Stramproy*, rapportnummer Wal.Str.20.AO BP-01, 1 juli 2020

5.2.3 Luchtkwaliteit

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

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

Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. 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:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van negen woningen leidt slechts tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. De luchtkwaliteit wordt in Nederland gemonitord door middel van het NSL. Volgens de monitoringstool uit het NSL bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse minder dan 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} µg/m³ minder dan 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse is in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat

de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 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. 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 dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van negen woningen mogelijk. Op basis van artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

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 en zovoorts.

Risicovolle inrichtingen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen

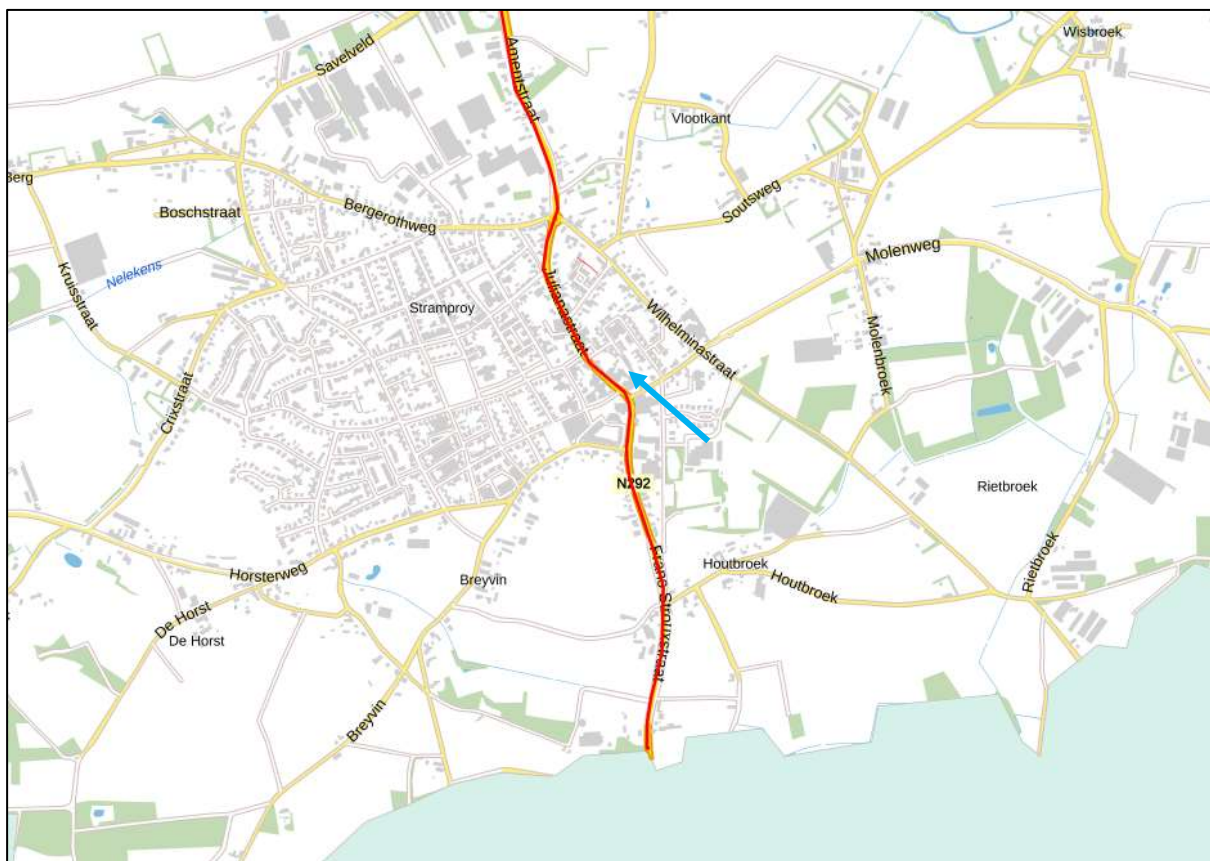
Op basis van de risicokaart van het IPO zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Evenmin ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van (verder weg gelegen) bedrijven die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. Daarnaast zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen buisleidingen gelegen waardoor en spoor- en vaarwegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg

Wel is in de nabijheid van het plangebied een weg gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt: de Julianastraat (N292) op circa 40 meter afstand. De plaatsgebonden risico 10^{-6} van de weg komt niet buiten de contouren van de weg zelf en reikt daarmee niet tot aan het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor het beoogde initiatief. Verder geldt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt.

Aangezien als gevolg van dit bestemmingsplan geen significante invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico, levert de ligging ten opzichte van de weg geen directe belemmeringen op. Op basis van

artikel 7 en 8 van het Bevt, dient in verband met de ligging binnen het invloedgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel a van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe pijl)

Verantwoording groepsrisico

Zoals reeds beschreven, is voor de Julianastraat een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking	Voor wat betreft de weg bestaan er met name risico's in verband met ongelukken: - met brandbare vloeistoffen;

van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	- met brandbaar gas (BLEVE⁴); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten: - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste 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. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede be-

⁴ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

	scherming 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. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn meestal vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
--	---

Advies veiligheidsregio

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Julianastraat (N292) is advies⁵ gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Wat betreft bestrijdbaarheid geeft de veiligheidsregio aan dat de locatie meerzijdig bereikbaar moet zijn. Naast ontsluiting voor autoverkeer via de Walestraat aan de noordzijde van het plangebied, wordt voorzien in een calamiteitenroute in zuidelijke richting, die aansluit op de Molenweg. Omdat deze route over het eigendom van derden loopt, is het gebruik van deze calamiteitenroute vastgelegd middels een recht van overpad. In de omgeving zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een incident binnen het plangebied te bestrijden.

Wat betreft zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio de volgende maatregelen:

- Communiceer actief over de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de N292 met de bewoners van het plangebied. Daarbij geldt als handelingsperspectief: schuil in de woning of vlucht indien de overheid dit aangeeft (o.a. via NL-alert of WAS procedure) van het risico van daan en hou rekening met de wind. Dit bevordert de zelfredzaamheid van personen in de nabijheid van risicobronnen;
- Aangezien een toxisch scenario (maatgevend) zich kan ontwikkelen vanuit de N292 dient de mechanische ventilatie binnen de woningen centraal afsluitbaar uitgevoerd te worden door middel van een gemakkelijk te bereiken noodschakelaar (bij voorkeur in de meterkast) zodat de bewoners deze in geval van een calamiteit kunnen bedienen. Deze afschakelbare ventilatie kan uiteraard ook van toegevoegde waarde zijn bij een brandscenario, waarbij de woningen in de rook komen te liggen.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan worden de ventilatievoorzieningen nader uitgewerkt conform dit advies. Daarnaast worden de toekomstige bewoners geïnformeerd over de risico's en hoe zij

⁵ Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Advies externe veiligheid BP Walestraat, Stramproy gemeente Weert*, kenmerk 2020-002589, 3 november 2020

dienen te handelen bij een calamiteit. Hiermee wordt voldoende invulling gegeven aan het advies van de veiligheidsregio.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoorweg of vaarweg. Wel is het gelegen binnen het invloedsgebied van de Julianastraat (N292). Echter is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich meebrengt en tevens is invulling gegeven aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.2.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Direct aangrenzend aan de planlocatie zijn enkele winkels en horecagelegenheden gelegen. Dit betreffen functies waarvoor op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand tot milieugevoelige objecten geldt. Geluid is bij deze functies de meest bepalende factor. Om te beoordelen of in de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege de ligging ten opzichte van deze inrichtingen, heeft M-tech notitie⁶ opgesteld op basis van de VNG-brochure. De resultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

De in de omgeving aanwezige inrichtingen (met name detailhandel en horecagelegenheden) betreffen inrichtingen van milieucategorie 1. Het geldende bestemmingsplan maakt in de omgeving van het plangebied ook geen activiteiten mogelijk in hogere milieucategorieën. Voor activiteiten van milieucategorie 1 dient op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden ten opzichte van gevoelige functies, zoals de nieuwe woningen. Deze richtafstand is van toepassing op een rustige woonwijk. De omgeving van het plangebied betreft een centrumgebied, en mag op basis daarvan worden gekwalificeerd als een gemengd gebied. De genoemde richtafstand mag vanwege de ligging binnen gemengd gebied met één afstandsstap worden verlaagd naar 0 meter. Op basis hiervan is de beoogde woningbouw op de percelen grenzend aan de winkels en horecagelegenheden vanuit het aspect milieuzonering inpasbaar.

⁶ M-tech Nederland B.V., *Notitie geluidonderzoek industrielawaai omliggende horeca en detailhandel*, kenmerk Wal.Str.20.AO BP-01, 15 juli 2020

Geluidhinder horeca

Omdat echter vanwege de geluidsinvloed van de horecabedrijven aan de Julianastraat 2 (restaurant De Luifel) en 4 (Pizzeria Sphinx) niet op voorhand zekerheid kan worden geboden dat in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, heeft M-tech een onderzoek industrielawaai⁷ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Ter plaatse van het nieuwbouwplan bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) ten hoogste 41, 42 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode inclusief muziektoeslag. Ter plaatse van de nieuwbouwwoningen worden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit gerespecteerd. Bovenstaande betekent dat ter plaatse van het nieuwbouwplan sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en het plan geen beperkende factor vormt voor de aanwezige horecabelemmingen.

Geurhinder horeca

Naast horecageluid is geurhinder van deze horecabedrijven een aandachtspunt. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de geurgevoelige functies in de omgeving. De nieuw te bouwen woningen betreffen geurgevoelige objecten, waardoor aangetoond moet worden dat sprake is van een aanvaardbaar hinderniveau voor geur vanwege de horecabedrijven in de omgeving.

Wat betreft geur is eveneens de invloed van de horecabedrijven aan de Julianastraat 2 (restaurant De Luifel) en 4 (Pizzeria Sphinx) relevant. Overige horecagelegenheden in de verdere omgeving zijn op dusdanige afstand gelegen dat geurhinder als gevolg van deze bedrijven op voorhand kan worden uitgesloten.

Voor geurhinder bij horecabedrijven is § 3.6.1. 'Bereiden van voedingsmiddelen' van de Activiteitenregeling milieubeheer toepassing. Op grond van artikel 3.103 heeft een bedrijf bij oprichting of wijziging van zijn activiteit de keuze uit de volgende twee maatregelen voor het voorkomen van geurhinder:

- een afvoerpijp 2 meter bovendaks binnen 25 meter;
- een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Dit voorschrift geldt ook als zich binnen een straal van 25 meter rond het bedrijf geen andere gebouwen bevinden. Of een geurgevoelig object zich in de nabijheid van het bedrijf bevindt is bij dit voorschrift niet relevant.

De voorliggende twee horecabedrijven zijn echter opgericht vóór de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit. Volgens het overgangsrecht geldt het bovenstaande geurvoorschrift niet voor een bedrijf dat al bestond toen het Activiteitenbesluit in werking trad. Dit overgangsrecht vervalt indien het bedrijf haar activiteiten wijzigt.

⁷ M-tech Nederland B.V., *Akoestisch onderzoek industrielawaai t.b.v. het woningbouwplan aan de Walestraat te Stramproy*, kenmerk Wal.Str.20.AO BP-02, 24 maart 2021

De voorliggende horecabedrijven hebben beide een afvoerpijp van minimaal 2 meter hoogte op hun dak geïnstalleerd. Hoewel de bedrijven dus zijn opgericht vóór de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit, voldoen zij wel aan het geurvoorschrift uit de Activiteitenregeling. Daardoor is sprake van een aanvaardbaar geurniveau en zal in de nieuwe woningen dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. De nieuwe woningen vormen daarnaast geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de horecabedrijven, omdat het geurvoorschrift uit de Activiteitenregeling geldt ongeacht of er zich in de nabijheid van het bedrijf geurgevoelige objecten bevinden.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende functies niet in hun mogelijkheden beperkt.

5.2.6 Geurhinder veehouderijen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. De meest dichtbijgelegen veehouderij ligt op circa 420 meter ten noordwesten van het plangebied. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden zoals deze voor woningen gelden ten opzichte van veehouderijen met een geuremissiefactor.

Verder blijkt dat de geurbelasting geen belemmering zal vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De achterliggende geurbelasting is volgens navolgende afbeelding⁸ gelegen beneden de 3 OU/m³. Voor het aspect geurhinder kan daarmee worden aangetoond dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede kaart geurbelasting met aanduiding plangebied (blauwe pijl)

⁸http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0988.BPBuitengebied-VA01/tb_NL.IMRO.0988.BPBuitengebied-VA01_bijlage33.pdf

Conclusie

Aangezien wordt voldaan aan de toegestane geurbelasting en verder geen intensieve veehouderijen in de nabije omgeving zijn gelegen, is nader onderzoek naar het aspect geur niet noodzakelijk. Voor wat betreft het aspect geurhinder zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen de vigerende bestemmingsplannen heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De regels uit het geldende bestemmingsplan schrijven voor dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd, tenzij het verstoringsoppervlak niet groter is dan 250 m² of de verstoringen niet dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld.

Aangezien de bovengenoemde ondergrenzen bij de bouw van de woningen zullen worden overschreden, is een archeologisch onderzoek⁹ uitgevoerd in het plangebied. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een middelhoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum tot mesolithicum, een hoge verwachting voor de periode vroege ijzertijd tot vroege middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor nederzettingen uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten kan het volgende gesteld worden: wegens de verwachte aanwezigheid van enkeerdgrond en daarmee een plaggendek zijn archeologische resten beschermd tegen latere invloeden. Over het algemeen kunnen (anorganische) vondsten en sporen onder zo'n dek in goede toestand worden aangetroffen. Mogelijke vuursteenvindplaatsen kunnen echter verstoord zijn geraakt bij de aanleg van het plaggendek en de

⁹ Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen, Walestraat te Stramproy (Gemeente Weert)*, projectnummer AM20141, 18 november 2020

eerste bewerking ervan. Hierdoor is vaak de top van de natuurlijk bodem opgenomen in het bovenliggende opgebrachte dek. Wat betreft eventueel aanwezige organische resten is het afhankelijk hoe diep het grondwater zit. Bij hoge enkeerdgronden zijn de omstandigheden voor het aantreffen van organische resten minder goed: door de lage grondwaterstand kunnen organische resten vaak enkel in diepere, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven.

Uit het bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek door middel van boringen is gebleken dat de in het bureauonderzoek verwachte enkeerd bodem nog aanwezig is. De oorspronkelijke podzolbodem is niet aangetroffen. De kans op aanwezigheid van in situ resten van jagers-verzamelaars is daarom klein en daarom wordt de verwachting voor deze periode bijgesteld naar laag. Het aanbrengen van het plaggendeek heeft voor een verstoring/aftopping van de top van de natuurlijke bodem gezorgd. Hiervan getuigt het ontbreken van de oorspronkelijke bodemopbouw en BC-overgangszone. Ook zijn er grote verschillen waarneembaar tussen de diepte waarop de C-horizont werd aangetroffen, met al dan niet een verrommeld karakter (boring 6). Omdat niet kan worden uitgesloten dat er archeologische resten aanwezig zijn onder dit niveau, wordt aanbevolen een onderzoeksgrens te trekken op 70 centimeter -mv (C-horizont gemiddeld op 90 centimeter + 20 centimeter buffer). Indien deze grens wordt overschreden verdient het de aanbeveling vervolgonderzoek te doen.

De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door en afgestemd met de bevoegde overheid (gemeente Weert). In lijn met de onderzoeksresultaten is in het voorliggende bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' opgenomen met daarin een diepte-ondergrens voor archeologisch onderzoek van 70 cm. Op basis van de huidige bouwplannen is alleen een overschrijding van deze diepte-ondergrens van 70 cm voorzien bij de aanleg van de infrastructuur. Deze graafwerkzaamheden zullen onder archeologische begeleiding plaatsvinden, waardoor het archeologische belang voldoende wordt gewaarborgd.

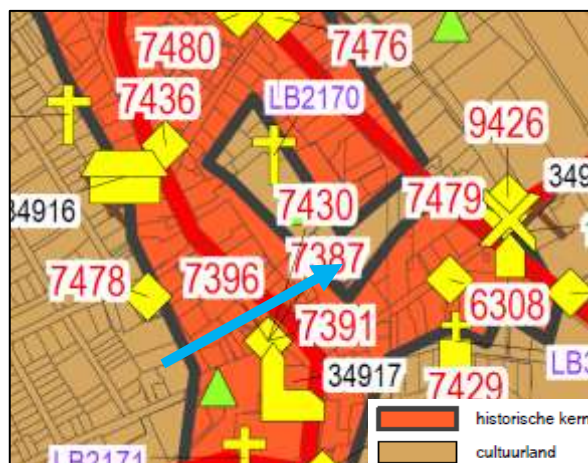
De meldingsplicht conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet (1 juli 2016) blijft van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden in het plangebied alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

Cultuurhistorie

De gemeente Weert heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld waarop cultuurhistorische landschapswaarden en objecten zijn weergegeven. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Hierop is te zien dat het zuidelijke en westelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de historische kern van Stramproy en het noordelijke en oostelijke deel binnen het 'cultuurland'. Binnen het plangebied zelf zijn geen monumenten of overige bouwhistorische elementen aanwezig. In de verdere omgeving van het plangebied zijn enkele gemeentelijke monumenten, een kerk (Rijksmonument) en een kruis gelegen. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt echter geen negatieve invloed uitgeoefend op deze monumenten en overige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Molenbiotoop

Op circa 190 meter ten oosten van de beoogde woningen is de Sint-Jansmolen (windmolen) gelegen. Het plangebied valt hiermee binnen de molenbiotoop van deze molen. In het vigerende bestemmingsplan is vanwege deze ligging de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen op het plangebied. Binnen de molenbiotoop zijn beperkingen gesteld ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, om te voorkomen dat de windvang van de molen wordt belemmerd door nieuwbouwontwikkelingen. De maximum bouwhoogte van bouwwerken vanwege de ligging binnen de molenbiotoop dient te worden berekend aan de hand van de in bijlage 2 bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen formule:



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Weert, met globale ligging plangebied (blauwe pijl)

$$H(\max) = (x/50) + 0,2 * 13,10 + 32,80 \text{ oftewel } H(\max) = (x/50) + 35,42$$

Hierbij is x de afstand van de beoogde bebouwing tot de molen. De punt van de toekomstige bebouwing in het plangebied die het meest dichtbij de molen is gelegen, ligt op een afstand van circa 190 meter tot de molen. Volgens de formule mag de bouwhoogte van dit gebouw maximaal $(190/50) + 35,42 = 39,22$ meter +NAP bedragen. Het maaiveld in het plangebied ligt op circa 32,6 meter +NAP, waardoor de maximum bouwhoogte uitkomt op circa 6,6 meter boven maaiveld.

De woningen die op de grootste afstand tot de molen komen te liggen, liggen op een afstand van circa 225 meter tot de molen. Volgens de formule mag de bouwhoogte van deze woningen maximaal $(225/50) + 35,42 = 39,92$ meter +NAP, oftewel circa 7,3 meter boven maaiveld bedragen. Afhankelijk van de afstand tot de molen varieert de maximaal toelaatbare bouwhoogte binnen het plangebied vanwege de ligging binnen de molenbiotoop tussen de 6,6 en 7,3 meter.

De beoogde woningen krijgen een bouwhoogte van 6,6 meter en zijn daarmee binnen het gehele plangebied inpasbaar binnen de maximaal toelaatbare hoogte binnen de molenbiotoop. Vanuit de ligging binnen de molenbiotoop zijn er hiermee geen belemmeringen voor de woningbouw. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wordt in dit bestemmingsplan opgenomen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen zal het gewenste bouwplan dan ook aan deze regels worden getoetst.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

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.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art.

1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd in het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', bevindt zich op circa 6 kilometer ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Wat betreft het aspect stikstofdepositie is door middel van een AERIUS-berekening¹¹ voor de aanleg- en de gebruiksfase aangetoond dat bij beide fasen geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis hiervan zijn negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de bronsgroene landschapszone, en ligt ongeveer 600 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de bronsgroene landschapszone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. Hierdoor is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het gebouw in het midden van het plangebied (geel omlijnd in de navolgende afbeelding) bevat mogelijk geschikte nestplaatsen voor de huismus. Met betrekking tot de sloop van de opstal zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus op basis van de

¹⁰ BRO, Quickscan flora en fauna 'Walestraat' te Stramproy, projectnummer P02967, 13 juli 2020

¹¹ BRO, AERIUS-berekening Walestraat Stramproy, projectnummer P02967_1, 24 september 2020

quickscan niet op voorhand uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven. Daarnaast bevatten twee gebouwen (rood omlijnd in de navolgende afbeelding) mogelijk geschikte rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen. Met betrekking tot de sloop van deze gebouwen zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven. Dit vervolgonderzoek is in uitvoering.

Na uitvoering van dit benodigde vervolgonderzoek en (indien aan de orde) na verlening van de eventueel benodigde ontheffing en de daarbij te nemen maatregelen, kan de sloop van de bestaande bebouwing plaatsvinden. Voor het overige zijn er vanuit het aspect soortenbescherming geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Gebouwen met mogelijk geschikte locaties voor vleermuizen (rood omlijnd) en huismussen (geel omlijnd)

Wel dient ten aanzien van broedvogels, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Indien groen binnen het broedseizoen wordt verwijderd, dient middels een controle de aanwezigheid van een broedgeval te worden uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het tot slot noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er, na uitvoering van het benodigde vervolgonderzoek en eventueel vereiste vervolgstappen bij de sloop van de bestaande bebouwing, en met inachtneming van de algemene zorgplicht en het broedseizoen, er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen.

5.5 Leidingen en infrastructuur

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

5.6 Verkeerskundige aspecten

Het plangebied wordt ontsloten via de Walestraat, die ten noordwesten van het plangebied is gelegen. Bij de voorliggende ontwikkeling wordt de Walestraat verlengd in zuidoostelijke richting, in een rechte lijn met de bestaande weg. De straat loopt dood ter hoogte van de zuidelijk geprojecteerde woonpercelen. Hier wordt een keerlus gerealiseerd. Alle nieuwe woonpercelen ontsluiten op rechtstreeks op de verlengde Walestraat. Naast deze ontsluiting voor autoverkeer via de Walestraat wordt voorzien in een calamiteitenroute in zuidelijke richting, die aansluit op de Molenweg. Dit betreft geen openbare verkeersweg en mag alleen in geval van calamiteiten worden gebruikt. Omdat deze route over het eigendom van derden loopt, is het gebruik van deze calamiteitenroute vastgelegd middels een recht van overpad.

Als gevolg van de woningbouw is een beperkte toename van de verkeersbewegingen te verwachten. Volgens de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) bedraagt de verkeersgeneratie van de negen woningen 69 tot 77 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Omdat de CROW-publicatie geen afzonderlijke kencijfers voor levensloopbestendige woningen bevat, is uitgegaan van zeven vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kapwoningen. Wat betreft ligging en stedelijkheidsgraad is uitgegaan van de rest van de bebouwde kom in een niet-stedelijke gemeente. Gezien het profiel van de Walestraat en de omliggende wegen, zullen deze de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zonder problemen kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden binnen het plangebied. Bij de zeven vrijstaande levensloopbestendige woningen worden op eigen terrein twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Ter plaatse van de twee tweekappers in het zuidelijke deel van het plangebied wordt op eigen terrein in één parkeerplaats per woning voorzien. Daarnaast wordt in de openbare ruimte in het zuidwestelijk deel van het plangebied voorzien in vier parkeerplaatsen. In het plangebied worden hiermee in totaal 20 parkeerplaatsen aangelegd. Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) is de parkeerbehoefte van het plan berekend. Hierbij zijn zeven vrijstaande en twee twee-onder-een-kapwoningen in de rest van de bebouwde kom in Weert (niet-stedelijke gemeente) als uitgangspunt genomen. De parkeerbehoefte van de woningen ligt tussen de 17 en 24 parkeerplaatsen.

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen geldt een afzonderlijke parkeernorm voor patiowoningen en bungalows van 2,3 parkeerplaatsen per woning. De beoogde levensloopbestendige woningen in het plangebied vallen binnen deze categorie. Volgens deze parkeernorm zijn $(9 \times 2,3 =) 20,7$ parkeerplaatsen benodigd voor de negen woningen.

Het te realiseren aantal van 20 parkeerplaatsen ligt binnen de berekende bandbreedte. Aangezien in het plangebied negen levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, wordt verwacht dat deze 20 parkeerplaatsen voldoende zijn. De doelgroep voor de levensloopbestendige woningen zijn met name senioren, die niet allemaal in het bezit zullen zijn van één of twee auto's. De uiteindelijke toet-

sing aan de gemeentelijke parkeernormen zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning-aanvraag voor het bouwen. Hiertoe zijn in het voorliggende bestemmingsplan parkeerregels opgenomen, waarmee is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. Per 1 januari 2021 wordt deze EPC-eis vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie-neutrale gebouwen (BENG). Omgevingsvergunningaanvragen die vanaf die datum worden ingediend, dienen dus aan de BENG-eisen te voldoen.

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m²/jr);
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m²/jr);
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Voor deze eisen zijn grenswaarden opgenomen waaraan voldaan dient te worden.

Daarnaast zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat nieuwe woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

5.8 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied 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.

Grondwater

Op basis van het POL2014 blijkt dat het plangebied 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 van tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden, waardoor vanuit dit kader geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering.

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. Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen gedimensioneerd dienen worden op een bui van 100 mm met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

Op basis van het actuele inrichtingsplan is een inschatting gemaakt van de toekomstige hoeveelheid bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied. Op basis van het huidige bouwplan bedraagt de toekomstige hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied circa 2.000 m². Gezien deze verwachte oppervlakte aan bebouwing en verhardingen dient binnen het plangebied voorzien te worden in een bergings- of infiltratiecapaciteit van $(2.000 \times 0,1 =) 200 \text{ m}^3$. Binnen het plangebied zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen met een capaciteit van 100 mm, conform de eisen van het waterschap. Hier- van wordt 35 mm op eigen terrein geïnfiltreerd.

In het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om in deze capaciteit te kunnen voorzien. De exacte ligging en dimensionering van deze voorzieningen zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hierbij worden de bovengenoemde eisen in acht genomen.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m², niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. De totale omvang van het plangebied is weliswaar groter dan 2.000 m², maar het plangebied is in de bestaande situatie reeds grotendeels bebouwd en verhard. Hierdoor is per saldo naar verwachting geen sprake van een toename van de hoeveelheid verhardingen. Mogelijk is zelfs sprake van een afname van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Voor het overige zijn er evenmin waterschapsbelangen in het geding, waardoor het bestemmingsplan niet aan het waterschap hoeft te worden voorgelegd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*”

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van slechts negen woningen binnen de bestaande kern van Stramproy, op een herontwikkelingslocatie ter plaatse van voormalige bedrijfsloodsen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieuf-

fectorapportage. In paragraaf 5.2 tot en met 5.8 is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling geen significante milieu-invloed heeft op de omgeving. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' van de gemeente Weert.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

Inleidende regels

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. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Verkeer

Voor de verlengde Walestraat binnen het plangebied, inclusief de openbare groen- en parkeervoorzieningen langs deze weg, is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Daarnaast geldt de bestemming 'Verkeer' voor de calamiteitenroute aan de zuidzijde van het plangebied, die aansluit op de Molenweg. Deze gronden zijn bestemd voor 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, voorzieningen voor algemeen nut en evenementen. Wat betreft bouwwerken zijn o.a. verkeersvoorzieningen, speeltoestellen en (kleine) bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen toegelaten.

Wonen

De woonkavels voor de negen levensloopbestendige woningen zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Ter plaatse van de hoofdbouwmassa's van de woningen zijn bouwvlakken opgenomen en voor het achtererfgebied de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De inrit in het zuidoostelijk deel van het plangebied, en de bestaande garageboxen op het perceel, kadastraal bekend als Stramproy, sectie D, nr. 5741, kenden in het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'Bedrijf'. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen', waardoor de voormalige bedrijfsbestemming geheel is wegbestemd. De woonbestemming ter plaatse van de inrit geeft aan dat de inrit geen openbare weg met een verkeersfunctie betreft. Ter plaatse van de inrit zijn geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen, waardoor de functie van deze inrit als calamiteitenroute voor het nieuwe woongebied wordt gewaarborgd. Ter plaatse van de garageboxen is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

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 'bijgebouwen'.
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 als voor aan huis gebonden beroepen (ten hoogste 50 m²).
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 woningen 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.

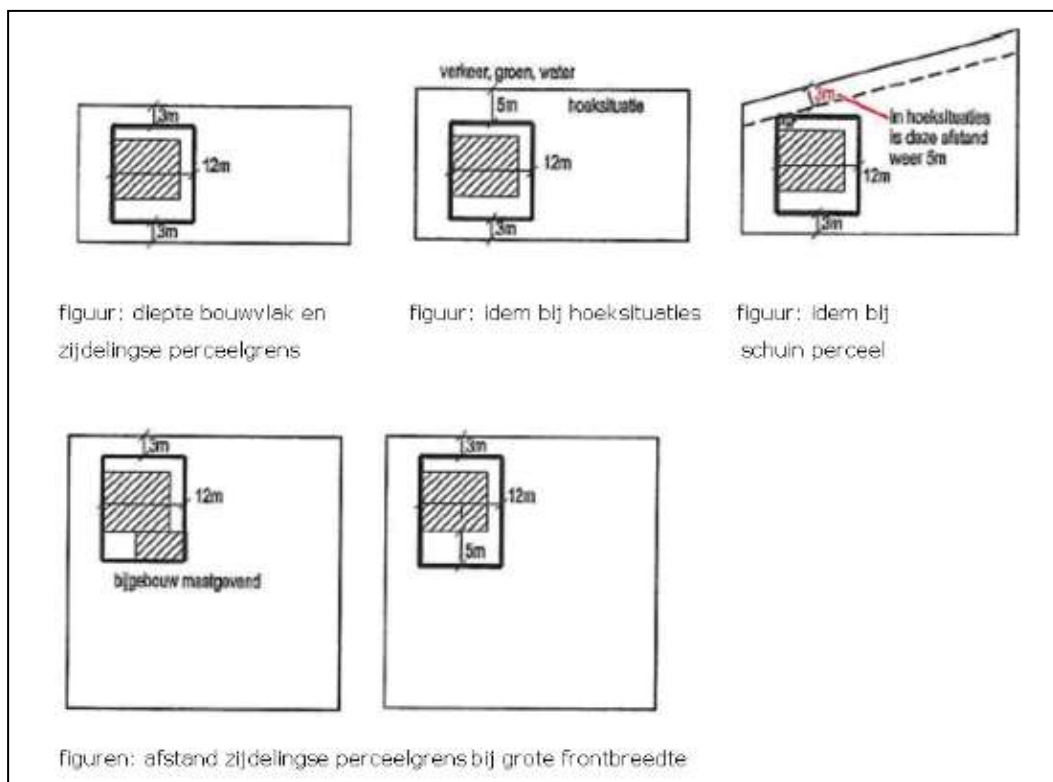
Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in een aangebouwd bijgebouw gelden de voorwaarden dat er maximaal één per woning mag worden gerealiseerd en dat de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt. Een afhankelijke woonruimte wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een extra woonruimte in 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.

Bouwvlak

Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen. De afstand van de hoofdgebouwen tot één zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een bouwhoogte van 6,6 meter, met inachtneming van de aanvullende regels met betrekking tot de ligging binnen de molenbiotoop.

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.



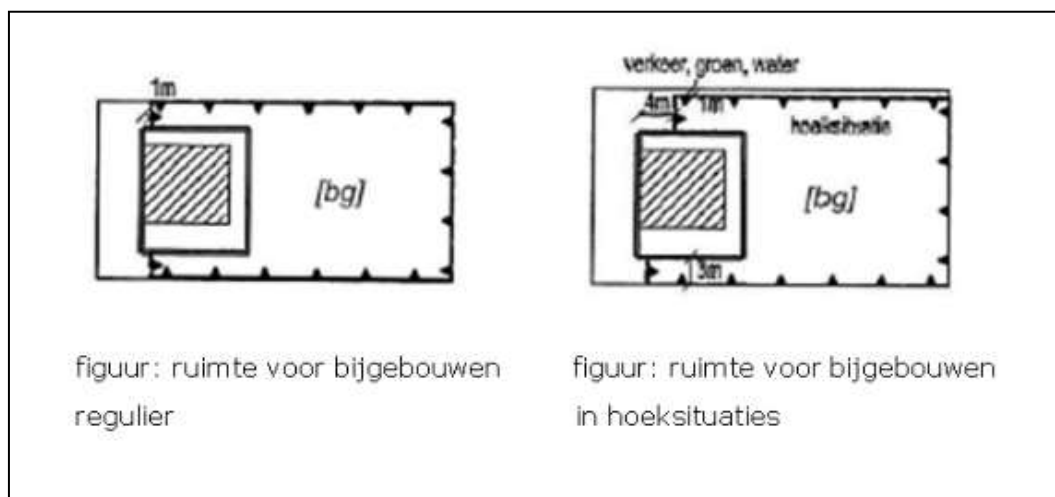
De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m planologisch niet meer te handhaven. Volgens de geldende Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

Ook de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten op de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen. Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen en de bouwhoogte 6 meter. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd. De kap mag niet plat afgedekt worden. Een verblijfsruimte mag alleen op de begane grond worden gesitueerd. Op de eventuele verdieping van een bijgebouw, onder de kap, mogen geen verblijfsruimten worden gerealiseerd.

Voor erfafscheidingen gelden ander hoogten. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen.



Algemene regels

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

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van onder meer ondergrondse bouwwerken. In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels is onder meer een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. HANDHAVING

7.1 Inleiding

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

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

1. een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
2. een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
3. het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;

Duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten

ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, 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 handavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

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

7.3 Overgangsrecht

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

7.4 Voorlichting

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

7.5 Sanctionering

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

8. PROCEDURE

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

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening. De kennisgeving van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is geplaatst op 7 oktober 2020;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **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 eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

