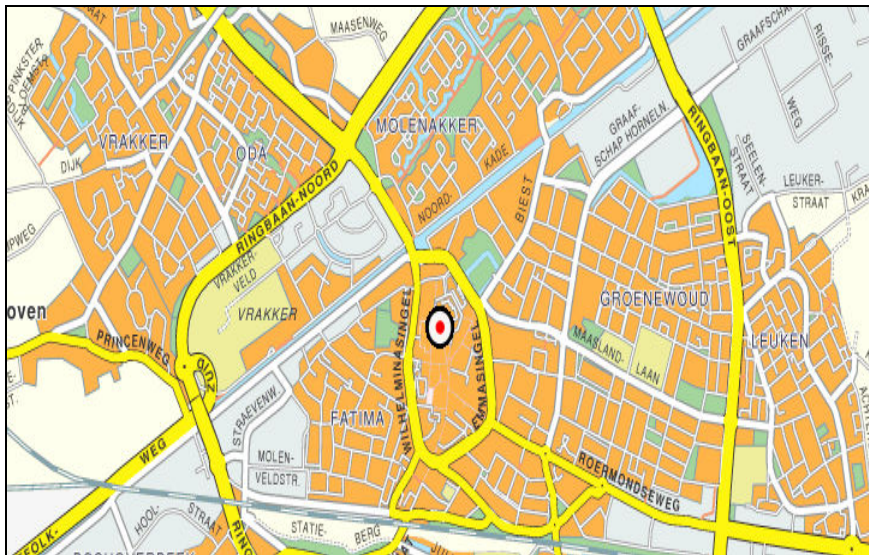


**Ruimtelijke onderbouwing
Beekstraat 70
Weert**

Projectafwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3
van de Wabo
t.b.v. de realisatie van 8 appartementen



Opdrachtgever:
IJzerhandel Gruythuysen BV
Beekstraat 70
6010 GJ Weert

Status:
Ontwerp 18 september 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging project	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	2
1.4.	Opzet rapportage	3
2.	OMSCHRIJVING PROJECT	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Projectbeschrijving	4
2.3.	Gebiedsprofiel	6
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Vigerend gemeentelijk beleid	10
4.	ONDERZOEK NAAR PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	12
4.1.	Inleiding	12
4.2.	Milieuwetgeving	12
4.3.	Leidingen en infrastructuur	15
4.4.	Waterhuishouding en watertoets	16
4.5.	Archeologie, cultuurhistorie en molenbiotop	17
4.6.	Natuur en landschap	18
4.7.	Economische haalbaarheid	18
5.	CONCLUSIE	19
6.	PROCEDURE EN OVERLEG	20
6.1.	Procedure	20
7.	BIJLAGEN	21

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op verzoek van de heer P. Gruythuysen (hierna: initiatiefnemer), Beekstraat 70, 6001 GJ te Weert, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van een bouwplan voor het realiseren van een gemeenschappelijke hal/opgang met 8 tweekamerappartementen op de percelen kadastraal bekend gemeente Weert nrs. 2139, 2141 en 2144 te Weert.

In 2011 is bij de gemeente Weert door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het realiseren van het bouwplan.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Weert heeft op 16 augustus 2011 besloten in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan voor een gemeenschappelijke hal/opgang en de 8 appartementen. De gemeente staat achter het ingediende plan, mits dit ruimtelijk goed onderbouwd zal worden. Gebleken is dat het bouwplan niet aan het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad 2009" voldoet op de volgende aspecten:

- de nieuw te realiseren toegang tot de appartementen in het bouwplan is gedeeltelijk gesitueerd binnen de bestemming "Verkeer", waarop niet gebouwd mag worden; de benodigde grond van ca. 8,5 m² voor de realisering van hal/toegang dient aangekocht te worden van de gemeente Weert en de ter plaatse aanwezige boom kan niet gehandhaafd worden;
- de goothoogte aan de achterzijde bedraagt ca. 9,70 meter en wijkt af van de toegestane goothoogte in het vigerend bestemmingsplan;
- de bouwhoogte van de uitbouw bedraagt ca. 10,10 meter en wijkt af van de toegestane bouwhoogte in het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Weert heeft zich op het standpunt gesteld dat deze afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan ondergeschikt zijn. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van het bouwplan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

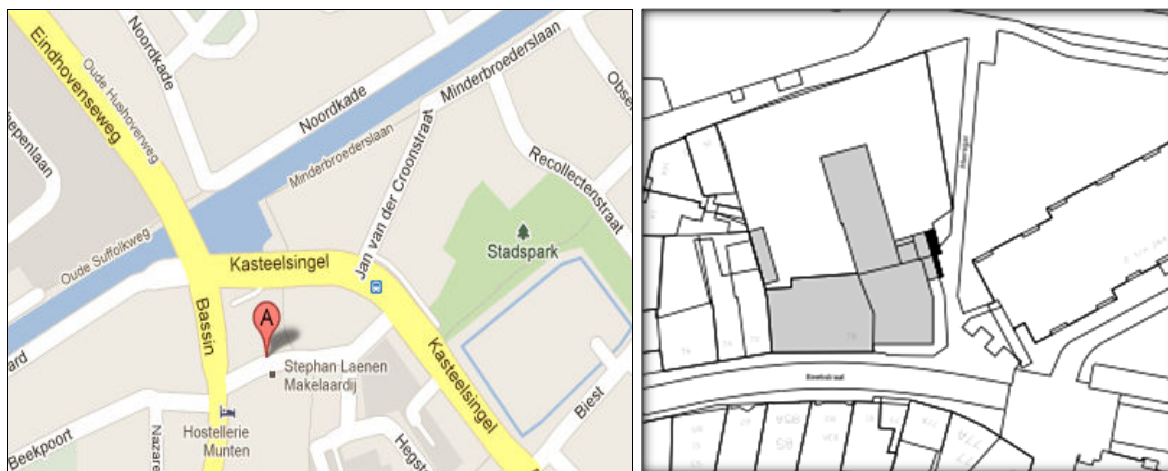
Het bouwplan zal met een Omgevingsvergunning (uitgebreid) als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgewikkeld worden. Het wettelijk kader kan als volgt toegelicht worden.

Artikel 2.1. eerste lid sub c. van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Vervolgens bepaalt artikel 2.10 van de Wabo dat de omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd, wanneer vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. In artikel 2.12 van de Wabo staat een opsomming aan mogelijkheden om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Als het gaat om een activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c) in strijd met het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *"indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat"*.

Voor deze omgevingsvergunning geldt de uitgebreide procedure van de Wabo (artikelen 3.10 t/m 3.14 Wabo). Die houdt in dat met toepassing daarvan gelegenheid wordt geboden bezwaar in te dienen tegen het ontwerpbesluit van het college, met vervolgens beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

1.2. Ligging project

Het project is gelegen op de hoek Beekstraat 70/Morregat, in het noordelijk deel van de binnenstad van Weert, op de percelen kadastraal bekend gemeente Weert 2139, 2141 en 2144. Het betreft een bouwplan in een bestaand bedrijfspand op de begane grond, de 1^e en 2^e verdieping.



Figuur 1: Kaart met locatieaanduiding en percelen

1.3. Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

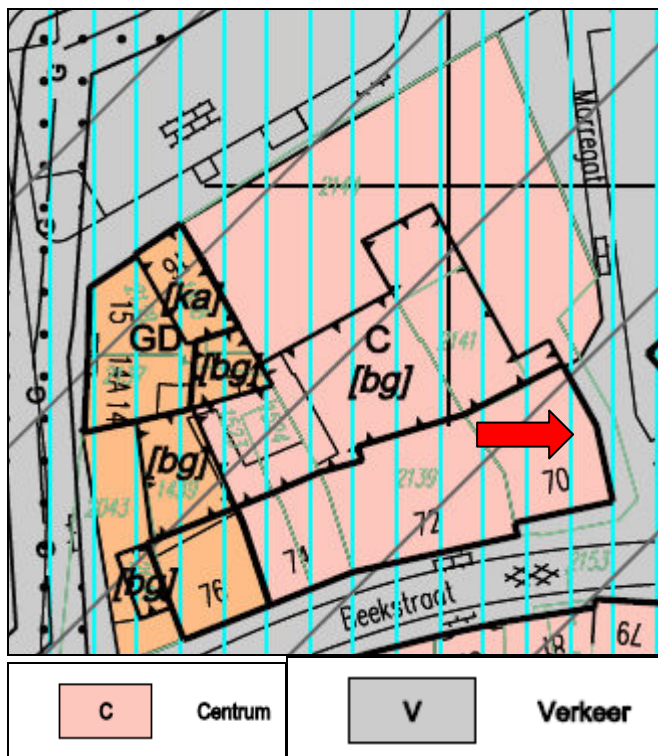
Het voorgenomen bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Voor het project geldt het vigerende bestemmingsplan “Binnenstad 2009”, met de hoofdbestemmingen “Centrum” en “Verkeer” en de aanduiding “vrijwaringszone Molenbiotoop”. Dit plan is door de gemeenteraad van Weert op 9 maart 2010 vastgesteld.

De realisatie van de 8 tweekamerappartementen op de 1^e en 2^e verdieping van het winkelpand Beekstraat 70 past binnen bestemming “Centrum”. Het bouwplan valt echter gedeeltelijk binnen de bestemming “Verkeer”. Deze bestemming regelt de functionele onderdelen in het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimtes. Uit de bouwregels behorend bij deze bestemming volgt dat de gronden niet bebouwd mogen worden ten behoeve van een opgang/hal ten behoeve van woningen. Op dit punt bestaat er een afwijking met het vigerende bestemmingsplan.

De goothoogte van het bouwplan aan de achterzijde bedraagt ca. 9,70 meter, terwijl de bouwregels onder 4.2 behorend bij de bestemming “Centrum” een maximale goothoogte toestaan van 6,00 meter.

De bouwhoogte van de uitbouw/opgang bedraagt ca. 10,10 meter, terwijl de bouwregels onder 4.2 behorend bij de bestemming “Centrum” een maximale bouwhoogte toestaan van 9,00 meter.

Onderstaand is de verbeelding met de bestemmingen “Centrum” en “Verkeer” weergegeven.



Figuur 2: Fragment plankaart vigerend bestemmingsplan met perceel Beekstraat 70

1.4. Opzet rapportage

De vraagstelling voor de op te stellen ruimtelijke onderbouwing is tweeledig:

1. Betrek in de ruimtelijke onderbouwing alle planologisch relevante aspecten van het project, zodat voor de gemeentelijke besluitvorming inzicht bestaat in de relevante ruimtelijke en functionele aspecten.
2. Toets het project aan het vigerend en toekomstig gemeentelijk beleid en aan mogelijke belemmeringen.

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- overleg met de gemeente Weert en de initiatiefnemer;
- het toetsen van de verschillende relevante aspecten van de gebruikswijziging;
- het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1. Inleiding.
- Hoofdstuk 2. Omschrijving project.
- Hoofdstuk 3. Kaders ruimtelijk beleid.
- Hoofdstuk 4. Planologische relevante aspecten.
- Hoofdstuk 5. Conclusies.
- Hoofdstuk 6. Procedure.
- Hoofdstuk 7. Bijlagen.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het initiatief en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd kort beschreven worden.

2.2. Projectbeschrijving

Omschrijving object Beekstraat 70

Het bedrijfspand Beekstraat 70 te Weert betreft een winkelpand in gebruik door de firma Gruythuysen als detailhandel in ijzerwaren met een beperkte gashandel, met een winkelentree aan de voorzijde aan de Beekstraat en een parkeerterrein aan de achterzijde van het Bassin op de hoek Beekstraat/Morregat. De bovenverdieping is in gebruik als kantoor/opslag.



Figuur 3: Bestaande bebouwing Beekstraat 70



Figuur 4: Bestaande bebouwing Morregat

Bouwplan

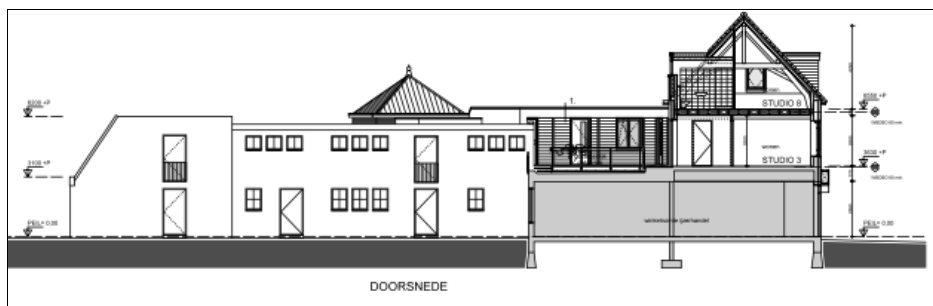
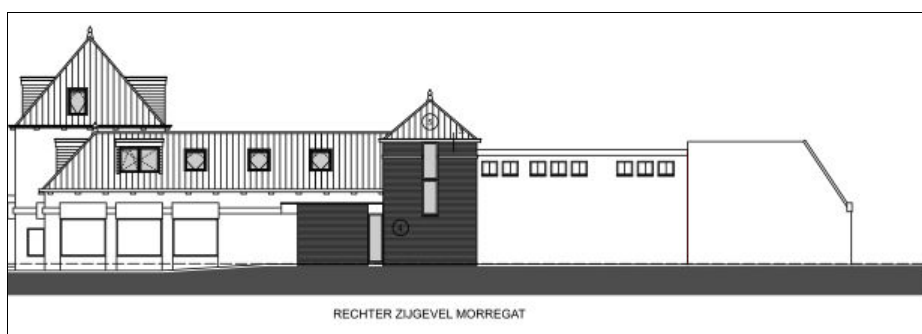
Het bouwplan gaat uit van de volgende elementen:

- realisering gemeenschappelijke hal/opgang naar appartementen;
- realisering 6 appartementen op 1^e verdieping met interne verbouwing;
- realisering 2 appartementen op 2^e verdieping met interne verbouwing.

De appartementen hebben een oppervlakte die varieert van 45,3 m² tot maximaal 82,6 m² en zijn bestemd voor de verhuur in het lagere marktsegment voor de doelgroep jongeren en eenpersoonshuishoudens.

Het bouwplan is in een aantal opzichten qua ontwerp gewijzigd en in principe goedgekeurd door welstand in de vergadering van 8 maart 2012, behoudens een 2-tal welstandscriteria waaronder kleur- en materiaalgebruik.

De gevelbeelden van het project zijn onderstaand weergegeven.



Figuur 5: Gevelbeelden

2.3. Gebiedsprofiel

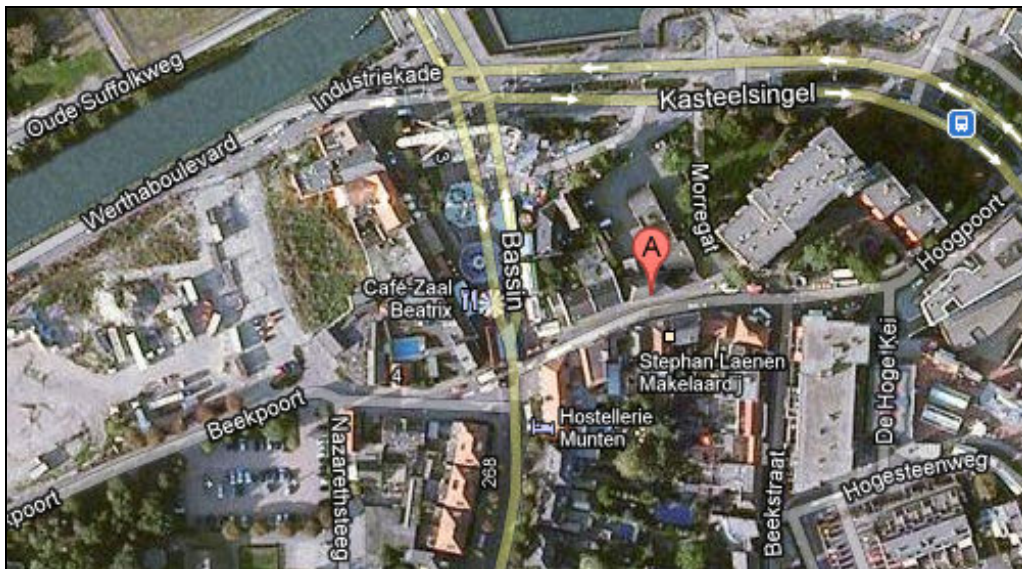
Begrenzing

Het project is gesitueerd in het centrum van Weert. De omgeving van de projectlocatie heeft een stedelijk karakter, waarbij de Beekstraat de noordelijke toegang vormt tot het centrum van Weert. De Beekstraat heeft ter hoogte van de projectlocatie het karakter van een aanloopstraat, waar een menging van functies waar te nemen is met detailhandel, dienstverlening, horeca en de woonfunctie. Het zuidelijk deel van de Beekstraat vormt een onderdeel van het hoofdwinkelapparaat van Weert.

Het perceel Beekstraat 70 heeft op de begane grond een winkelfunctie, waarbij de ingang van de winkel aan de Beekstraat is gesitueerd. Achter deze winkel ligt een eigen parkeerterrein, dat bereikbaar is via het Bassin. Het parkeerterrein heeft een functie voor het eigen wagenpark van het bedrijf en de bezoekers. Het Morregat is een voetgangersverbinding naar de Kasteelsingel tussen de Beekstraat 70 en de aanwezige flat.

Huidig grondgebruik in omgeving van het initiatief

De hoofdfunctie in de directe omgeving van het initiatief is een gemengde centrumfunctie.



Figuur 6: Luchtfoto omgeving met projectlocatie (bron: Google)

Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Het te realiseren project is gesitueerd in het noordelijke deel van het centrumgebied van Weert. In de omgeving van de Beekstraat 70 is thans sprake van een menging van functies, zoals wonen en bedrijvigheid, waaronder detailhandel, dienstverlening en horeca. Het toestaan van de woonfunctie op de verdieping kan als ruimtelijk-functioneel passend beschouwd worden in het centrumgebied.

Het voorliggende bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota Weert 2012. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan beoordeeld door de gemeente en na ontwerp-aanpassingen als verantwoord geacht in het straatbeeld en de omgeving. De toetsing aan de overige planologische aspecten zal in hoofdstuk 5 beschreven worden.



Figuur 7: Situering project Beekstraat 70

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

Voor een beoordeling van het initiatief is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend beleid. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), het vigerend bestemmingsplan en overige relevante beleidsplannen van de gemeente Weert.

3.1. Rijksbeleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd en stedelijk gebied via een inbreiding. Bij het project zijn geen rijksbelangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Voor het provinciale beleid zal worden ingegaan op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL) en de overige relevante provinciale beleidskaders.

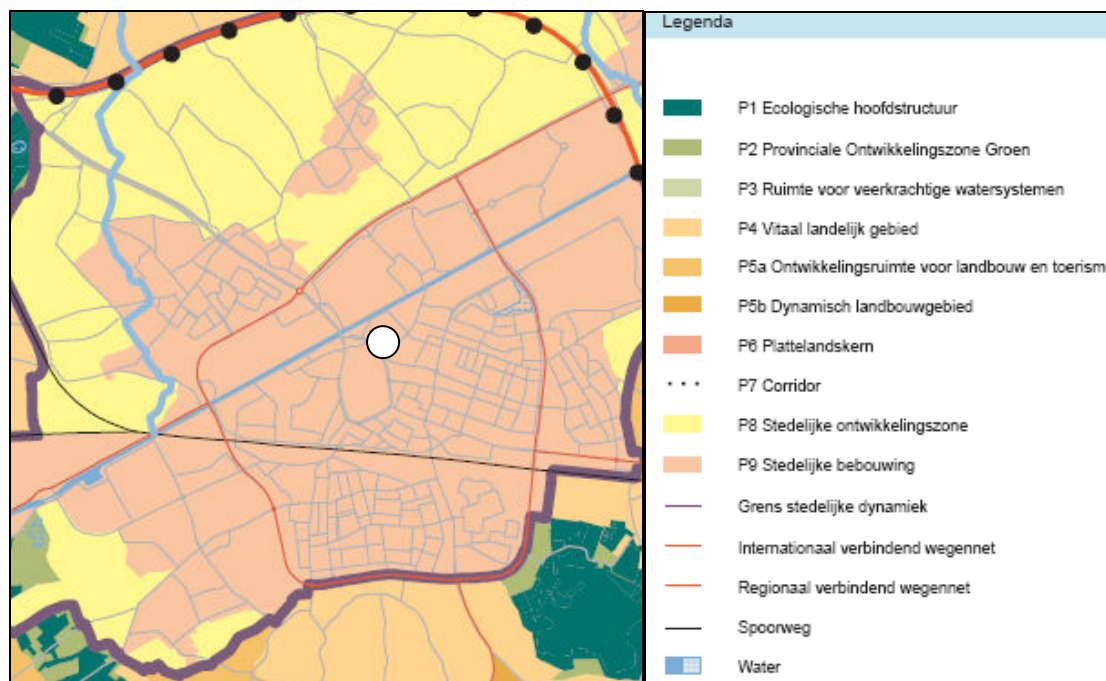
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

POL staat voor Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In dit plan legt de provincie haar beleid voor de inrichting en kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg vast. Het POL is geactualiseerd in 2006, 2008 en 2011.

Direct samenhangend met POL 2006 bestaan er ook de diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen. Samen vormen deze het zogenaamde POL-stelsel. Wanneer nodig of wenselijk worden de modules van het POL-stelsel vervangen, geactualiseerd, ingetrokken of toegevoegd. Het POL is daardoor een dynamisch plan.

In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. Een van die profielen is aangeduid als P9 “Stedelijke bebouwing”. Volgens de POL-kaart perspectieven (actualisatie 2010) ligt het perceel binnen het perspectief 9. Deze zone omvat het bestaand stedelijk gebied (P9) en dient als opvang voor verstedelijking binnen het bestaand stedelijk gebied. De zone biedt ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid.

De locatie is onderstaand opgenomen op de uitsnede van de POL-kaart.



Figuur 8: Uitsnede Polkaart 2006 perspectieven actualisatie 2011 met locatie binnen P9

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007

In deze provinciale beleidsregel d.d. januari 2007 zijn aanvullende regels gesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen door de provincie met thema's uit het POL 2006.

Voor de functie wonen wordt in paragraaf 2.1.2. het volgende gesteld:

“Belangrijk vanuit het POL is het investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg en de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats”. Door de ligging in het stedelijk gebied van Weert is het project is binnen de provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling.

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is de rol van de provincie bij gemeentelijke ruimtelijke plannen veranderd. Met het verdwijnen van de provinciale goedkeuring (oude WRO) is er een andere betrokkenheid van de provincie. De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die plannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. In het POL 2006 en de POL-aanvullingen zijn de onderwerpen van provinciaal belang opgenomen. De provincie hanteert hiervoor een Provinciale Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen, waarop de provincie zich wil richten.

Aangevuld met een uitzonderingslijst (op basis van Bro artikel 3.1.1 lid 2) wordt vervolgens bepaald onder welke omstandigheden en in welke gevallen geen overleg is vereist met de provincie. Voor het perspectief P9 is geen voorafgaand overleg met de provincie noodzakelijk bij woningbouw.

Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan.

POL-aanvulling Ecologische Hoofdstructuur

Door de ligging binnen het perspectief P9 is de projectlocatie niet aangewezen als onderdeel van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) of de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen).

POL-aanvulling Contourenbeleid (en VORM)

Door de ligging binnen het perspectief P9 is de projectlocatie gesitueerd binnen de contour van Weert. Alleen bij ontwikkelingen buiten de vastgestelde contour is de nieuwe systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing.

Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.3. Vigerend gemeentelijk beleid

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op het vigerende bestemmingsplan, de Structuurvisie en de regionale woonvisie 2010-2014.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan "Binnenstad 2009" kent voor de locatie de bestemming "Centrum" (artikel 4) en de bestemming "Verkeer" (artikel 9) en de regels behorend bij deze bestemmingen. Het bouwplan moet aangemerkt worden als een planologisch ondergeschikte afwijking, die op grond van het vigerend bestemmingsplan niet is toegelaten vanwege de bouw van de hal/opgang naar de appartementen binnen de bestemming "Verkeer". De woonfunctie is op de verdiepingen in het centrumgebied toegestaan. De overige afwijkingen betreffen de toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen in de bouwregels van de bestemming "Centrum".

Het bouwplan zal met de eerder aangegeven procedure ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo mogelijk gemaakt kunnen worden. Een van die voorwaarden betreft de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Structuurvisie fase 1-document

Dit in maart 2009 vastgestelde document omvat een visie met een actieprogramma op de reeds vastgestelde ontwikkelingen als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het document is de opvolger van het Structuurplan Weert 1998. Het initiatief kan als een incidenteel project in het centrum beschouwd worden en is passend binnen het document, omdat een woonfunctie op de verdieping wordt gerealiseerd, welke door de gemeente zo veel mogelijk gestimuleerd wordt.

Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014

Deze woonvisie vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Weert. De regio heeft in deze visie afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de woningbouw en de planvoorraad. Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad van Weert in december 2010. Voor Weert wordt de komende jaren ingezet op de realisatie van lopende complexe plannen in het centrum, uitbreidingsplannen en diverse kleine inbreidingsplannen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad 2009" was voor de locatie reeds voorzien in de mogelijkheid tot wonen op de verdieping. Het initiatief, gericht op het bouwen van 8 appartementen/studio's boven een bestaande winkel voor met name jongeren, is verder passend binnen de gemeentelijke beleidskaders en het coalitieprogramma.

Het initiatief vormt daarmee een bijdrage aan de verlevendiging van de binnenstad en aan de sociale veiligheid.

Als zodanig heeft het beperkte plan nauwelijks gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwbeleid, zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie.

Het initiatief is opgenomen in de tweede actualisatie van de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014, die vastgesteld is in 2012.

Op grond van de gemeentelijke beleidskaders kan geconcludeerd worden dat het project voor realisering van de appartementen passend is binnen de gestelde beleidskaders. Voor de toetsing van de overige relevante aspecten van het bouwplan zal in het volgende hoofdstuk nader ingegaan worden.

4. ONDERZOEK NAAR PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het initiatief is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid);
- leidingen en infrastructuur;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie, cultuurhistorie en molenbiotoop;
- natuur en landschap met flora- en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid.

4.2. Milieuwetgeving

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Voor de realisering van het bouwplan op de verdiepingen is geen nader bodemonderzoek vereist.

Voor de realisatie van het bouwplan ter plaatse van de hal/opgang is het noodzakelijk dat er een grondtransactie zal plaatsvinden met de verkoop van ca. 41,49 m² grond door de gemeente Weert aan de initiatiefnemer. Gezien de zeer kleine omvang van deze strook grond is een bodemonderzoek niet vereist.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de afwijking.

Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrialawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

Voor het project is alleen het wegverkeer relevant, omdat het project niet is gelegen binnen de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein. Het project is gelegen binnen zoneplichtige wegen in het kader van de Wgh, zoals de Kasteelsingel, de Eindhovenseweg en de Wilhelminasingel-Bassin.

De zone voor deze wegen bedraagt 200 meter binnen een stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. De overige wegen in de omgeving van het project betreffen wegen met een 30 km-zone, deze zijn niet gezoneerd.

Door Adviesburo Grouls is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van de nieuwe appartementen d.d. 7 augustus 2012. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

- vanwege de Kasteelsingel wordt op een zevental rekenpunten niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, de overschrijding varieert van 1 dB tot 5 dB;
- vanwege de Eindhovenseweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- vanwege de Wilhelminasingel-Bassin wordt op een vijftal rekenpunten niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, de overschrijding varieert van 1 dB tot 4 dB;
- de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de nieuw te bouwen appartementen in een binnenstedelijk gebied wordt echter niet overschreden.

Het bureau concludeert verder dat het niet mogelijk is door middel van maatregelen de gevelbelasting te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Voor de te realiseren appartementen dient een hogere grenswaarde te worden verleend. Het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden zal gelijktijdig met de terinzagelegging voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) ter inzage worden gelegd.

Geconcludeerd kan worden dat het project akoestisch niet belemmerd wordt. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als **bijlage 1** ingesloten.

Milieuzonering

Het projectplan bevindt zich in het centrum van Weert. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmering aanwezig is voor omliggende functies, waaronder nabijgelegen bedrijven.

Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Milieuzonering zorgt ervoor dat (nieuwe) bedrijven ruimtelijk in voldoende mate gescheiden worden van woningen.

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting nodig. In de nieuwe systematiek vallen alle Wet milieubeheer bedrijven onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit, tenzij ze zijn uitgezonderd. Het Activiteitenbesluit heet officieel het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' en vervangt tien 8.40 amvb's, het Besluit voorzieningen en installaties en het besluit opslaan in ondergrondse tanks.

In het Activiteitenbesluit worden bedrijven ingedeeld in drie categorieën:

- Type A

Bedrijven waarvan de activiteiten weinig invloed hebben op het milieu vallen onder het licht regime. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere kantoren, winkels, banken, diverse zorginstellingen, huisartsen en peuterspeelzalen.

- Type B

Onder meer bedrijven die onder de oude 8.40 amvb's vallen en bedrijven uit onder andere de metaalelektro-industrie, tandheelkundige laboratoria, zeefdrukkerijen en een deel van de afvalverwerkende bedrijven.

- Type C

Bedrijven waarvoor de vergunningplicht blijft gelden of waarop een landbouw amvb van toepassing is.

De ijzervakhandel Gruythuysen valt onder het Activiteitenbesluit en het betreft een type A bedrijf met primair een detailhandelsfunctie, welke ruimtelijk-planologisch in de bestemming "Centrum" is geregeld. Bij de ijzerhandel is een gashandel aanwezig, die zich beperkt tot handel in kleine gasflessen voor o.a. het campinggebeuren. Er wordt uitsluitend gas aangeleverd door leveranciers en niet zelf gevuld. Als gevolg van de detailhandelsfunctie dient het bedrijf volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, ingedeeld te worden in de SBI-2008 code nr. 47, d.w.z. detailhandel voor zover n.e.g. (niet elders genoemd). Het betreft in dit geval een milieucategorie 1 bedrijf met een grootste afstand van 10 meter voor het aspect geluid ten opzichte van omliggende functies. Een dergelijke bedrijfsactiviteit vormt in een gemengd gebied, zoals de Beekstraat, geen belemmering voor de 8 appartementen, omdat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 passend zijn in een gemengde omgeving.

Er zijn verder geen inrichtingen aanwezig in de directe omgeving van het project welke een belemmering kunnen vormen.

Geconcludeerd dient te worden dat het bouwplan niet belemmerd wordt op grond van wettelijke milieueisen en geen belemmering oplevert voor de omliggende functies.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het bouwplan voor de 8 appartementen zal als ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien hier dus sprake is van een klein project hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op bovenstaande categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transport over weg, water en spoor staat beschreven in de circulaire

'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev).

Het beleid met betrekking tot het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het beleid beschreven inzake buisleidingen.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Voor elke significante verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied dient verantwoording afgelegd te worden, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming betrokken is. In het vigerend bestemmingsplan "Binnenstad 2009" zijn geen knelpunten beschreven t.a.v. het aspect externe veiligheid.

Het initiatief is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een transportroute of een zogenaamde BEVI-inrichting:

- de spoorlijn Weert-Eindhoven ligt op een afstand van ca. 950 meter;
- ten noordwesten van het plangebied loopt de route voor transport van gevaarlijke stoffen (Suffolkweg-Ringbaan-noord), de afstand bedraagt ca. 700 meter.

Daarom is het aspect externe veiligheid niet relevant voor de gebruikswijziging.

4.3. Leidingen en infrastructuur

Leidingen

In de te verkopen grondstrook zijn geen kabels en leidingen aanwezig. Met een Clic-melding, bekend onder nr. 11O048038 d.d. 3 oktober 2011 van de gemeente Weert is dit bevestigd.

Het bouwplan wordt niet belemmerd door kabels en leidingen.

Infrastructuur

De ontsluiting van de appartementen vindt plaats via de Beekstraat. Deze ontsluiting wijzigt niet. De bewoners zullen per auto, fiets of te voet de appartementen bereiken. Het bouwplan heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse, aangezien de verkeersaantrekkende werking van de appartementen als relatief gering beschouwd moet worden op deze binnenstedelijke locatie.

Parkeren

In de toelichting van het bestemmingsplan “Binnenstad 2009” wordt voor het parkeren als uitgangspunt gesteld dat de parkeerbalans behouden dient te blijven bij herontwikkelings- en nieuwbouwprojecten. Uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein. De parkeervraag van nieuwe ruimtelijke plannen dient te worden bekeken op basis van de Parkeerbeleidsnota 2006 van de gemeente Weert. De parkeernormen zijn bepaald op basis van de “CROW-publicatie 182” (parkeerkencijfers basis voor parkeernormering).

Voor de bestaande detailhandel (ijzerhandel) bedraagt de brutovloeroppervlakte ca. 400 m² bvo. De CROW-norm bedraagt hierbij minimaal 2,5 parkeerplaatsen en maximaal 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo in een binnenstad/hoofdwinkelgebied. Dit resulteert in een minimale parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen en een maximale parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen voor de bestaande winkelfunctie.

Voor appartementen algemeen hanteert de gemeentelijke Parkeernota een norm van 2 parkeerplaatsen en voor seniorenappartementen 1,3 parkeerplaatsen. Gezien de kleinschaligheid van de appartementen (twee kamers) kan deze norm bijgesteld worden op 1 parkeerplaats per appartementen en zal in het bouwplan rekening moeten worden gehouden met een parkeervraag van minimaal 8 parkeerplaatsen voor de bewoners.

Op het achterliggende parkeerterrein kan ten behoeve van het bouwplan voorzien worden in de extra parkeerbehoefte van de appartementen in combinatie met de bestaande winkelfunctie. Op het terrein bedraagt de parkeercapaciteit in totaal 26 plaatsen na herinrichting volgens de bestektekening B04 d.d. 22-06-2012. De restcapaciteit is van voldoende omvang om eventuele pieken op te vangen. Geconcludeerd kan worden dat extra parkeervraag in voldoende mate opgevangen kan worden op achterliggende parkeerterrein.

Resumerend zal het projectplan met de komst van de appartementen geen negatieve invloed hebben op de infrastructuur en het parkeren ter plaatse.

4.4. Waterhuishouding en watertoets

In het kader van het POL 2006 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld t.a.v. het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Overig oppervlaktewater en/of waterlopen zijn aanwezig in de vorm van het Bassin en de Zuid-Willemsvaart. Er wordt geen extra verharding aangelegd, omdat de woonfunctie op verdieping wordt gerealiseerd.

Een watertoets is niet aan de orde, omdat de waterhuishouding als gevolg van het bouwplan niet wijzigt. Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien t.a.v. het aspect waterhuishouding als gevolg van het bouwplan.

4.5. Archeologie, cultuurhistorie en molenbiotoop

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan kent het perceel een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” in verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde die gericht is op de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen in de ondergrond. Het project wordt grotendeels gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande bebouwing, behalve de grondstrook van 11,75 m² binnen de bestemming “Verkeer”. In het onderhavige geval wordt de bodem slechts verstoord over een oppervlakte van ca. 11,75 m². In de archeologieregels van het vigerend bestemmingsplan is bepaald dat nader archeologisch onderzoek bij grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm in een gebied met een oppervlakte kleiner dan 50 m² vrijgesteld is. Archeologisch onderzoek is dus niet aan de orde voor het project.

Cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht van Weert. Er bevinden zich geen cultuurhistorische of monumentale waarden in de onmiddellijke nabijheid van het project die invloed uitoefenen op de planvorming. Het pand Beekstraat 70 is volgens de bijlage behorend bij de regels van het vigerend bestemmingsplan geen rijks- en gemeentelijk monument.

Molenbiotoop

Aan de noordzijde buiten het plangebied is de Wilhelmus Hubertusmolen, Hushoverweg 30, gesitueerd. De afstand tot het plangebied is circa 330 meter. Om de windvang van de molen te beschermen is in het bestemmingsplan “Binnenstad 2009” een molenbiotoop opgenomen. Het invloedsgebied van de molenbiotoop bedraagt 500 meter. Dit betekent dat vanwege de bescherming van de windvang, de bouwhoogte en de hoogte van hoog opgaand groen, dient te worden getoetst aan de maximale hoogte.

De bestaande hoofdbouwmassa van de projectlocatie heeft een bouwhoogte van 11,50 meter. De aanbouw krijgt een hoogte van 10,10 meter. Dit is een verhoging van circa 1 meter ten opzichte van de bestaande bouwhoogte.

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt:

$H(\max) = (x/n) + c \cdot z + \text{NAP (maaiveld molen)}$, met dien verstande dat binnen een afstand van 50 meter van de molen niet gebouwd mag worden.

De waarden in de formule zijn, rekening houdend met een windreductie van 5%, de volgende:

H (max):	maximale hoogte bebouwing/hoog opgaand groen ten opzichte van NAP locatie
X:	afstand tot hart molen
n:	invloedsfactor terreingesteldheid (waarde: 50)
c:	constante voor windbeperking (waarde: 0,2)
z:	askophoogte t.o.v. maaiveld molen (waarde: 17,69 m)
NAP (maaiveld molen)	hoogte maaiveld molen t.o.v. NAP (waarde: 33,82 m)

Als alle waarden ingevuld worden volgt hieruit de maximale hoogte-bepaling:

$H(\max) = (330/50) + 0,2 \cdot 17,69 + 33,82 = 43,96$ meter.

De maaiveldhoogte ter plaatse van de projectlocatie bedraagt ca. 34,50 m. De toegestane hoogte komt hiermee uit op ca. 9,50 m. De werkelijke hoogte wordt 10,10 m. De projectlocatie wordt omgeven door hogere gebouwen, met een hoogte van 11,50 m en de Parkflat met een hoogte van circa 30 meter. Verder staan er nabij de projectlocatie hoge bomen. De conclusie is dan ook dat de windvang van de molen niet onevenredig wordt beïnvloed door het bouwplan.

4.6. Natuur en landschap

De projectlocatie is thans bebouwd en verder in gebruik als parkeerterrein. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten niet aannemelijk. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat op en in de directe nabijheid van de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt, dan wel heeft plaatsgevonden (menselijke activiteiten, verkeer), dat het niet geschikt is als leefgebied. Ten gevolge van het bouwplan wordt een boom gekapt ter plaatse van de uitbouw. De gevraagde groencompensatie zal gerealiseerd worden op het achterterrein ter plaatse van het Bassin, met 3 nieuw aan te planten bomen volgens bestektekening B04 d.d. 22-06-2012.

Gezien de omvang en aard van de locatie is het aannemelijk dat er geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Tegen het bouwplan bestaat op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden geen bezwaar.

4.7. Economische haalbaarheid

Voor het project zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project.
2. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's van het bouwplan voor de gemeente Weert.

Ad. 2

Risico-planschade

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen.

De initiatiefnemer zal voor de start van de planologische procedure met de gemeente Weert een planschade-verhaalsovereenkomst afsluiten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

5. CONCLUSIE

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van het bouwplan voor het realiseren van 8 tweekamerappartementen op het adres Beekstraat 70 te Weert.

De ruimtelijk en functionele aspecten van het plan leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk en provincie zoals o.a. opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL) en de aanvullingen hierop.

De afwijkingen van het plan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan “Binnenstad 2009” zijn als ondergeschikt beoordeeld door de gemeente Weert. Ten aanzien van de gemeentelijke beleidskaders kan gesteld worden dat het bouwplan aansluit op de gemeentelijke beleidslijn om het wonen op verdieping boven winkels in de binnenstad mogelijk te maken. Vanuit de vigerende gemeentelijke beleidskaders moet geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor het toekomstig gebruik en dat deze goed inpasbaar en verenigbaar is met de andere aanwezige belangen in het gebied, zoals centrumfuncties.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er door het grotendeels inpandige karakter geen belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving.

Ook vanuit de overig planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze ruimtelijke onderbouwing geen ruimtelijke en/of milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan. Voor het aspect geluid is gebleken dat een hogere waarde procedure gevolgd dient te worden.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is tevens gewaarborgd.

6. PROCEDURE EN OVERLEG

6.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.

Uit artikel 3.10, lid 1 sub a van de Wabo volgt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3°, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet gevolgd worden met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

Voor het bouwplan hoeft geen wettelijk vooroverleg gevoerd te worden met overleginstanties.

7. BIJLAGEN

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de onderstaande bijlagen opgenomen:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek, 7 augustus 2012 Adviesburo Grouls