

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning
'uitbreiding café Stammeneke'
gemeente Weert

status: ontwerp
datum: 12 oktober 2012
projectnummer: 404619R.2001
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Waarom een omgevingsvergunning?	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	7
3	Projectprofiel	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Het planvoornemen	9
3.3	Gebiedsbeschrijving	10
3.4	Projectbeschrijving	12
3.5	Ontsluiting en parkeren	12
3.6	Privacy	13
3.7	Duurzaamheid	13
4	Sectorale aspecten	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Bodemkwaliteit	14
4.3	Wet geluidhinder	14
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Bedrijven en milieuzonering	15
4.6	Externe Veiligheid	16
4.7	Kabels en leidingen	17
4.8	Geurhinder	17
4.9	Water	17
4.10	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	18
4.11	Flora en Fauna	18
4.12	Archeologie en cultuurhistorie	18
5	Haalbaarheid	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Economische en financiële haalbaarheid	20
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	20
5.4	Conclusie	20



6	De procedure	21
6.1	De te volgen procedure	21
6.2	Watertoets	21
6.3	Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	21

Bijlage

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Activiteitenbesluit
(Tritium, projectnummer 1209/038/JS d.d.24 september 2012)





1 Inleiding

1.1 Waarom een omgevingsvergunning?

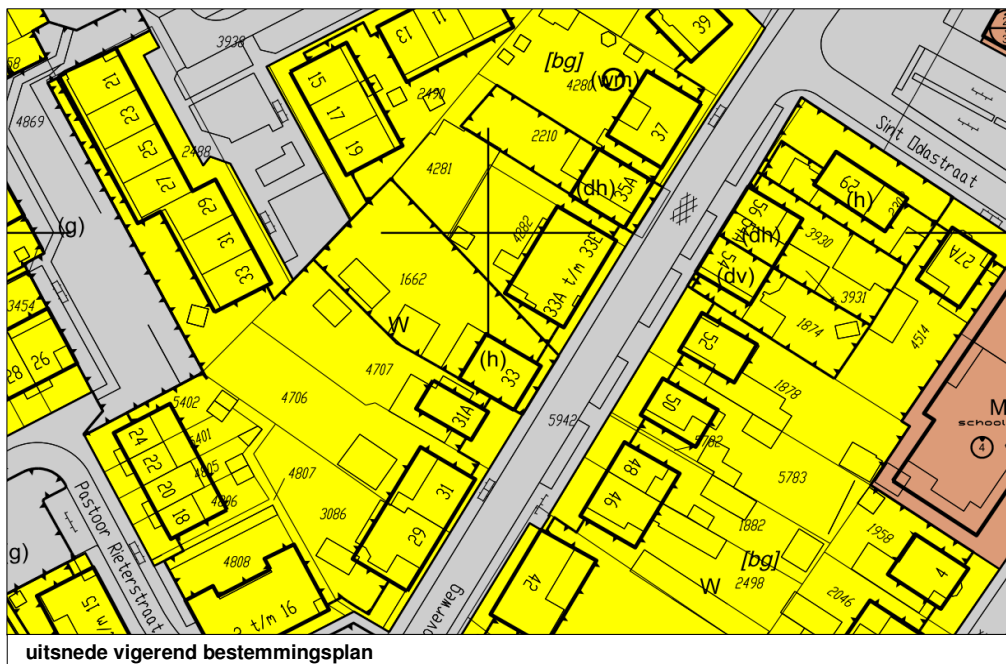
Bij de gemeente weert is een verzoek binnengekomen betreffende de uitbreiding van het café Stammeneeke aan de Boshoverweg 33 te Weert. De uitbreiding van het café zal worden gebruikt als biljartruimte en voor het af en toe organiseren van besloten feesten (ongeveer 20 tot 25 personen). Gezien de omvang en kleinschaligheid van de uitbreiding, ongeveer 45 m², zullen dit dus geen uitgebreide bruiloften en partijen zijn. Op basis van het bestemmingsplan is echter uitsluitend de horecavorm toegestaan, welke aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Verder wordt door de gemeente aangegeven dat er 225 m² aan bijgebouwen (inclusief de beoogde uitbreiding) op het perceel aanwezige is. Ter plaatse is volgens het bestemmingsplan echter maar 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Bij nameting van deze bijgebouwen is gebleken dat, dit oppervlak echter maar 180 m² bedraagt. Dit komt omdat een zonder vergunning gebouwde partytent en overkapping inmiddels zijn verwijderd. Het oppervlak is als volgt opgebouwd:

▪ aanbouw (keuken/bestaande biljartruimte)	40 m ² ;
▪ garage	52 m ² ;
▪ gebouw ten behoeve van korven duiven	43 m ² ;
▪ uitbreiding café	45 m ² ;
▪ totaal	180 m ²

Daarnaast is op het perceel een opzet zwembad aanwezig. Echter dit is geen gebouw en dient dan ook niet in het oppervlak van bijgebouwen meegenomen te worden





Aangezien het bestemmingsplan de uitbreiding van de horecafunctie en de oppervlakte aan bijgebouwen niet toelaat is een omgevingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a.3 van de Wabo 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. Het onderhavige document voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO 2008 en de eisen die de gemeente Weert stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de stad Weert, in de wijk Boshoven. Het betreft het perceel aan de Boshoverweg 33 te Weert. De locatie is gelegen tussen de lintbebouwing van deze weg, nabij de kerk en diverse andere voorzieningen.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie N met perceelsnummer 1662.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 16 maart 2011 en in werking getreden op 13 mei 2011. Het bestemmingsplan is op 20 juni 2012 onherroepelijk geworden.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de nadere functie aanduiding 'horeca'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor



wonen met de daarbij behorende tuinen en erven alsmede voor de uitoefening van een horecabedrijf op de begane grond naast de woonfunctie, ter plaatse van de aanduiding 'horeca', zoals in onderhavige situatie. Wel geldt voor de horecafunctie de restrictie dat uitsluitend de horecavorm en de omvang is toegestaan, welke aanwezig was op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op 13 mei 2011.

Daarnaast mogen gebouwen en bijgebouwen worden opgericht ten behoeven van de hiervoor genoemde functies. Hiervoor mag het bouwvlak geheel worden bebouwd. Binnen de aanduiding bijgebouwen mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen maximaal 150 m² bedragen, mits het bijbouwvlak voor niet meer dan 50% wordt bebouwd. Bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak worden hierin niet meegeteld.

Zoals aangegeven in de inleiding bedraagt het totale oppervlak aan bijgebouwen binnen de aanduiding bijgebouwen 180 m². Het bijbouwvlak is hiermee voor 24% bebouwd. Hiermee wordt het toegestane oppervlak met 30 m² overschreden.

De uitbreiding van het café is op basis van het vigerende bestemmingsplan derhalve niet mogelijk. In de eerste plaats is uitbreiding van de horecafunctie ter plaatse niet toegestaan omdat in het vigerende bestemmingsplan de bestaande situatie c.q. huidige omvang vastlegt. Ten tweede bedraagt het oppervlak aan bijgebouwen (inclusief uitbreiding) 180 m², terwijl maximaal een oppervlakte van 150 m² is toegestaan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de uitbreiding van het café moet derhalve worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010'. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient daartoe als motivering in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan pakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid zijn een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

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

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke



stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer: Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

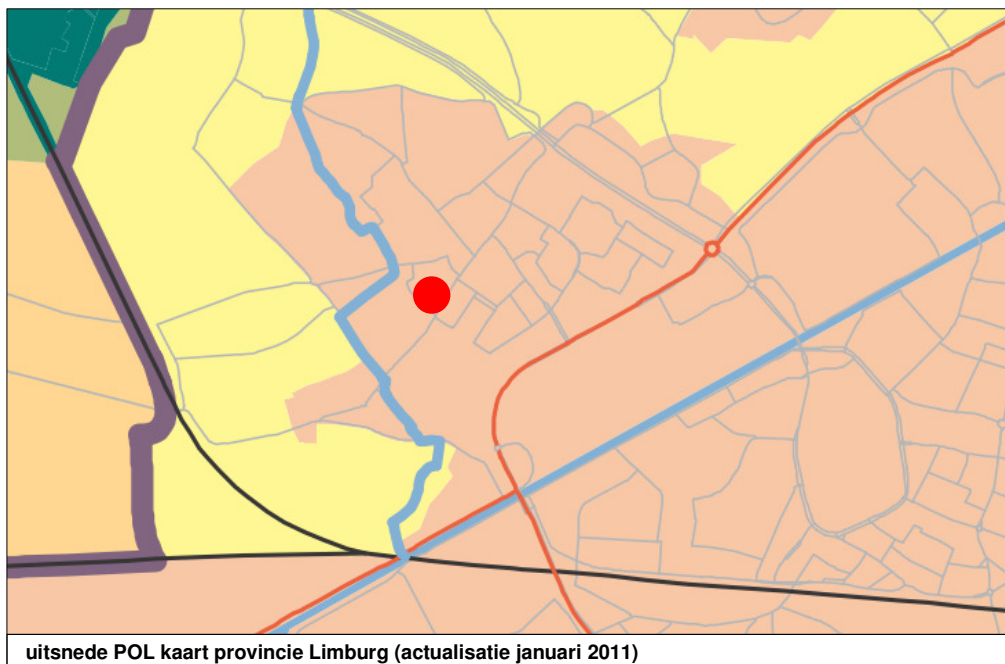
Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten (nationaal belang 13).

De milieukwaliteit wordt expliciet beschouwd in deze ruimtelijke onderbouwing. Zie daarvoor hoofdstuk 4 (sectorale aspecten). Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.





2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieu-beleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P9: stedelijke bebouwing.

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden, zoals het realiseren van nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen van bestaande bebouwing en functies.



Daarnaast wordt binnen het POL een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadregio's staan twee perspectieven centraal, te weten:

- De bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

2.3.2 Bestaande stedelijke bebouwing

De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanige reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Hierbij dient aandacht uit te gaan naar de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit in de stad en milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door de gemeente wordt gezorgd voor een verdere differentiatie van de milieukwaliteit.

Met uitbreiding van het café wordt de inbreidings- en ontwikkelingsruimte van een bestaande functie binnen de stedelijke bebouwing benut. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid. Op het aspect milieukwaliteit wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4 'Sectorale aspecten'.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie fase 1

Het Structuurvisie fase 1 is op 18 maart 2009 vastgesteld. In fase 1 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van diverse beleidsterreinen, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld op basis van in vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van ontwikkelingen en ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee het kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve het gezamenlijke kaderstellende beleid.



Een aantal stadstyperingen is op Weert van toepassing:

1. Levendige, sociale stad.
2. Stad in en voor de regio.
3. Veilige stad.
4. Stad met een matige, evenwichtige groei.
5. Ondernemende stad.

Het planvoornemen sluit met name aan op de punt 1. Door de uitbreiding van het café aan de Boshoverweg 33, nabij de kerk en diverse andere voorzieningen, blijft het café levensvatbaar. Het blijft daardoor bijdragen aan de levendigheid van de voorzieningen tussen de lintbebouwing aan de Boshoverweg. Verder is gezien de omvang van de uitbreiding (ongeveer 45 m²) het planvoornemen van dermate ondergeschikte aard dat het geen invloed heeft op gewenste ontwikkelingen en ambities uit deze structuurvisie fase 1.

Na afronding van Structuurvisie fase 1 wordt Structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Dit is verder niet van toepassing op dit planvoornemen.

2.4.2 'Gastvrij Weert', horecabeleid 2011-2014

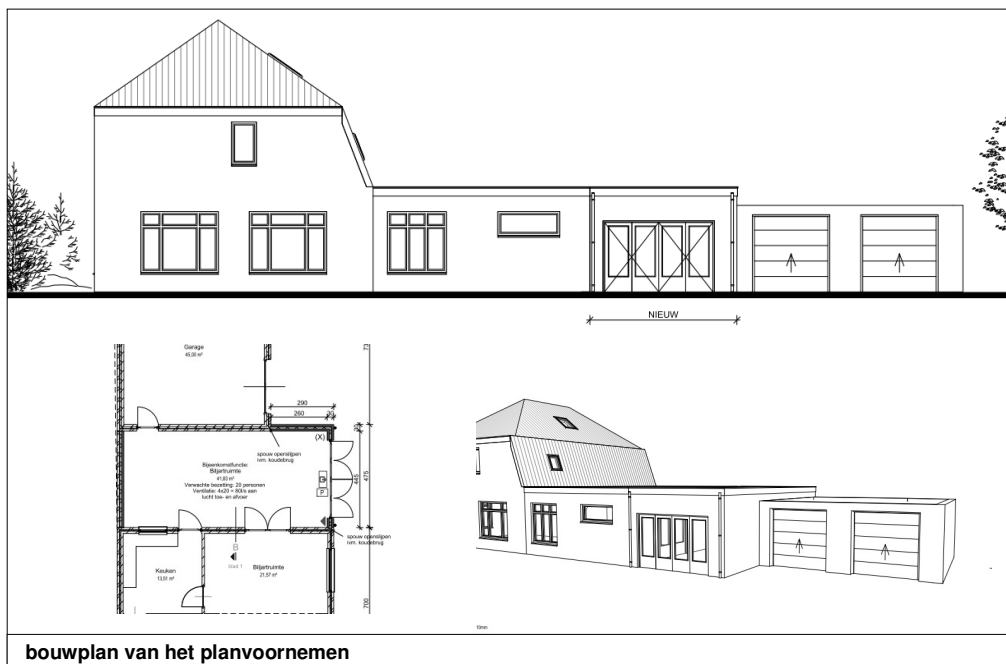
Het horecabeleid voor de periode 2011-2014 is op 3 mei 2011 vastgesteld en op 5 mei 2011 in werking getreden. Het beleid ten aanzien van horeca in de desbetreffende bestemmingsplannen voor de woonwijken, dorpen en het buitengebied is zodanig dat horeca daar uitsluitend is toegestaan in panden, waar nu ook al een horecabedrijf is gevestigd. Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bestaand horecabedrijf en is daarmee niet in strijd met het gemeentelijk horecabeleid. Er is namelijk geen sprake van nieuwvestiging van een horecabedrijf.

2.4.3 Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw)

GPR Gebouw is het instrument voor duurzaam ontwikkelen en bouwen en deze duurzaamheid meetbaar te maken. Het instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. De thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden onderscheiden.

De integrale en eenvoudige opzet maakt GPR Gebouw tot een aantrekkelijk instrument. Vroeg in het planproces leggen samenwerkende partners hun duurzaamheidsambities vast. Duurzaamheid krijgt een duidelijke plek in het ontwikkelingsproces. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op alle thema's worden uitgevoerd. De gemeente heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. Bij de momenteel actuele versie GPR 4.1 wordt een gemiddelde score van 7,5 op de onderscheidene thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt. De uitbreiding van het café dient aan de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van Woonkeur en GPR te voldoen.





bouwplan van het planvoornemen

3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de uitbreiding van het café Stammeneeke aan de Bosho-verweg 33 te Weert.

De uitbreiding is voorzien aan de achterzijde van de bestaande bebouwing van het café. De bestaande aanbouw met biljartruimte wordt hier uitgebreid met een nieuwe biljartruimte van 4,75 meter bij 10 meter buitenmaats. Deze biljartruimte zal in aanvulling van de reeds bestaande biljartruimte dagelijks gebruikt worden voor de training en 1 keer per week voor wedstrijden. Daarnaast zal deze ruimte eveneens gebruikt worden voor besloten feesten voor ongeveer 20 tot 25 personen. Gezien de omvang en kleinschaligheid van de uitbreiding, ongeveer 45 m², zullen dit dus geen uitgebreide bruiloften en partijen zijn.

Ten behoeve van dit planvoornemen moet voor de uitbreiding van de horecafunctie alsmede het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen afgeweken worden van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de afwijking van het bestemmingsplan alsmede voor de activiteit bouwen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt hier onderdeel van uit.





café met bovenwoning



aanbouw café



dubbele garage en houten gebouw



tuin met opzet zwembad

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied zelf betreft de locatie van het café. Het café bestaat uit het café (voorzijde), een biljartruimte (aanbouw), een keuken (aanbouw) en sanitaire voorzieningen (midden). Op de verdieping is een woning aanwezig waar de exploitant van het café zelf woont. Het voorste gedeelte van het café bestaat dus uit twee bouwlagen met kap. De aanbouw bestaat uit één bouwlaag en is plat afgedekt.

In het verlengde van het café staan op het perceel een dubbele garage met daar achter een houten gebouw wat door de duivenvereniging gebruikt wordt voor het korven van duiven. De dubbele garage bestaat uit één bouwlaag en is plat afgedekt. Het houten gebouw bestaat eveneens uit één bouwlaag, maar is afgedekt met een kap. Verder is in het tuingedeelte van het perceel een opzet zwembad aanwezig. Voor het overige is het perceel onbebouwd.





woonbebouwing rechterzijde



woonbebouwing linkerzijde

Tussen het café en de dubbele garage is een open ruimte van ongeveer 4,75 meter breed. Deze open ruimte was voorheen overkapt en werd reeds gebruikt voor horeca-activiteiten. Ter plaatse van deze open ruimte is de uitbreiding van het café voorzien.

Het perceel van het café ligt ingeklemd tussen de woonbebouwing van Boshoven. Zowel aan de rechter-, linker-, achter- en voorzijde zijn woningen gelegen. Aan de rechterzijde is woonbebouwing gelegen bestaande uit twee bouwlagen met kap. Het betreffen hier gestapelde woningen waarbij op de begane grond sprake is van een benedenwoning en op de verdieping sprake is van een bovenwoning. Tussen de zijgevel van het café en deze woningen is een afstand van ongeveer 8 meter. Aan de linkerzijde is een vrijstaande woningen en een voormalige boerderij met twee woningen gelegen. De vrijstaande woning bestaat uit twee bouwlagen met kap en is op relatief korte afstand (1 meter) gelegen. Echter het café heeft hier een blinde gevel. De voormalige boerderij bestaat uit één bouwlaag met kap. De afstand tussen de zijgevel van het café en deze woningen bedraagt 15 meter.

Aan de achterzijde zijn enkele seniorenwoningen in 1 bouwlaag met kap gelegen. De afstand van deze woningen tot de beoogde uitbreiding van het café bedraagt meer dan 30 meter. Tevens liggen hier nog de dubbele garage en het houtengebouw tussen. Tevens is hier op de perceelsgrens een schutting als afscherming aanwezig. Aan de overzijde zijn overwegend woningen in 2 bouwlagen met kap gelegen.

Schuin tegenover het café zijn verder een kapper, kruidenier en frituur gelegen. Aan dezelfde zijde van de weg als het café is tevens nog een (mobiele) woninginrichting gevestigd. Op enige afstand, nabij de kerk zijn verder nog enkele voorzieningen gelegen bestaande uit een café met zaal, een pizzeria, een bakker. Deze functies en bebouwing maken allemaal onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Boshoverweg.



3.4 Projectbeschrijving

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk om de uitbreiding van het café Stammeneeke te realiseren.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar een uitvoering van de uitbreiding in overeenstemming met de omgeving. De uitbreiding zal gesitueerd worden in de open ruimte tussen de aanbouw van het café en de dubbele garage. Hiervoor zullen de bestaande muren van de aanwezige bebouwing worden benut. Daarnaast is er op de perceelsgrens met Boshoverweg 31a al een enkele muur aanwezig, welke eveneens gebruikt wordt en wordt voorzien van een spouw ten behoeve van de isolatie. Aan de open zijde wordt de gevel van de uitbreiding doorgetrokken in het verlengde van de bestaande gevel van de aanbouw. Aan deze zijde worden vier openslaande deuren gemaakt.

Door de benutting van de aanwezige open ruimte wordt de bebouwing ten behoeve van de horecafunctie geclusterd. Hierdoor wordt de horecafunctie geconcentreerd waardoor een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk is.

Gezien de omvang van het perceel (ongeveer 900 m²) blijft het bebouwingspercentage van 24% ruimschoots onder het toegestane percentage van 50%. Derhalve wordt de beperkte overschijding van het toegestane oppervlak aan bijgebouwen (ongeveer 30 m²) ruimtelijk aanvaardbaar geacht omdat de bebouwing grotendeels geclusterd wordt op het perceel zodat op het perceel nog voldoende ruimte onbebouwd blijft waardoor geen sprake is van het 'dichtslibben' van de bebouwing ter plaatse. Ruimtelijk gezien wordt de uitbreiding adequaat ingepast tussen de bestaande bebouwing.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Ten aanzien van de ontsluiting van het café vindt er geen wijziging plaats. Het café blijft op dezelfde wijze ontsloten via een inrit vanaf de Boshoverweg. Als gevolg van de uitbreiding neemt de behoefte aan parkeren toe. Op basis van de ASVV bedraagt de parkeernorm voor een café in matig stedelijk gebied in de bebouwde kom minimaal 5,0 parkeerplaatsen en maximaal 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak. Voor onderhavige situatie wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm van 5 parkeerplaatsen omdat het hier een café in een woonwijk betreft, welke overwegend gericht is op de mensen en verenigingen uit de wijk. Deze zullen overwegend per fiets of te voet het café bezoeken.

Het brutovloeroppervlak neemt als gevolg van de uitbreiding met ongeveer 45 m² toe. Dit betekent dat er een parkeerbehoefte is van 2 parkeerplaatsen (0,45 x 5 parkeerplaatsen). Echter de verwachting is dat dit aantal aan de ruime kant is aangezien het café voornamelijk gericht is op de wijk Boshoven en geen sprake is van een zodanige verkeersaantrekkende werking gezien de kleinschaligheid van de uitbreiding.



Deze parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein gerealiseerd worden. Wel is er voldoende parkeergelegenheid in directe omgeving aanwezig. Zowel binnen het straatprofiel als op het plein voor de kerk is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

3.6 Privacy

Aangezien de uitbreiding aan de achterzijde van het café ter plaatse van de open ruimte wordt gerealiseerd blijft de privacy van de omliggende woningen voldoende gewaarborgd. Gezien de afstand, clustering van bebouwing, blinde gevels en hoogte is geen sprake van inblik in de belendende percelen. Tevens is op alle perceelsgrenzen een erfafscheiding aanwezig.

3.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Weert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Echter het betreft hier een beperkte uitbreiding van ongeveer 45 m² voor de horecafunctie. Het desbetreffende perceel is bestemd voor wonen en daarmee ook hiervoor geschikt. Aangezien er geen belemmeringen zijn voor wonen wordt bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht gezien de beperkte omvang van de uitbreiding.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wg) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien de geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de zone van een weg, industrieterrein of het spoor. Aangetoond dient dan te worden dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Het betreft hier de uitbreiding van de horecafunctie waardoor geen sprake is van een geluidgevoelig object. Daarnaast is het plangebied gelegen in een 30 km gebied. Daardoor zijn de aangrenzende wegen, waaronder de Boshoverweg, niet zoneplichting.

Verder is spoorweglawaai en industrielawaai niet aan de orde gezien de ligging in een woongebied. De afstanden tot het dichtsbijzijnde spoor dan wel bedrijventerrein zijn dermate groot dat deze niet van invloed zijn. Derhalve is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Wel is akoestisch onderzoek verricht in het kader van de uitbreiding van de horecafunctie in relatie tot de omgeving. In paragraaf 4.5: Bedrijven en milieuzonering komt dit verder aan de orde.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstof-



dioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van de Wet Luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

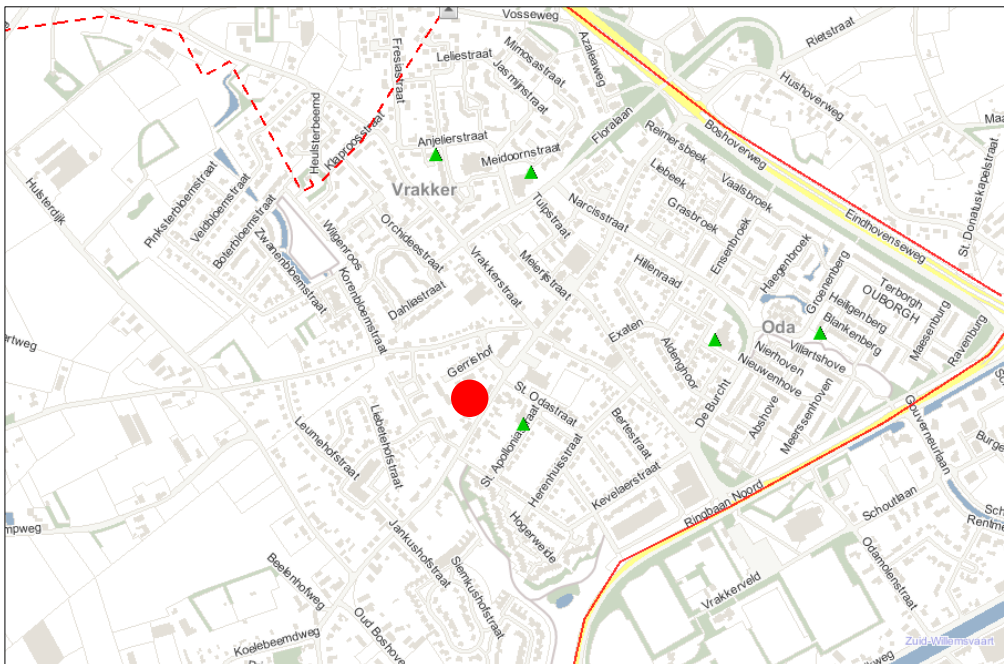
In onderhavig geval is sprake van een beperkte uitbreiding van een bestaande horecafunctie. Gezien het oppervlak van de uitbreiding van ongeveer 45 m² mag aangenomen worden dat de verkeersaantrekkende werking hierdoor maar in zeer beperkte mate zal toenemen. In ieder geval minder dan een nieuwe woningbouwlocatie van meer dan 1500 woningen. Te meer omdat de verwachting is dat de klanten van het café overwegend met de fiets of te voet zullen komen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering wordt een café aangemerkt als milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter voor wat betreft het aspect geluid. De afstand tussen de perceels-/bestemmingsgrens en de bouwgrens van de dichtstbijzijnde woning bedraagt minder dan 10 meter. Derhalve wordt niet voldaan aan de aan te houden afstand van 10 meter. In dat kader heeft wat betreft het aspect geluid akoestisch onderzoek Activiteitenbesluit (Tritium, projectnummer 1209/038/JS) plaatsgevonden.

Uit dit akoestische onderzoek is gebleken dat na realisatie van de uitbreiding ter plaatse van de woningen in de directe omgeving voldaan wordt aan de eisen conform het Activiteitenbesluit. Tevens blijkt dat ter plaatse van de naastgelegen en achterliggende woningen sprake is van een toename van de geluidbelasting. De geluidbelasting overschrijdt de strenge waarden uit het Activiteitenbesluit echter niet. Derhalve kan gesteld worden dat er na realisatie van de uitbreiding van het café geen sprake is van een verminderd woon- en leefklimaat.





4.6 Externe Veiligheid

4.6.1 4.6.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle in-richtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.6.2 Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de Eindhovenseweg en de Randweg Noord. De afstand van deze wegen tot het plangebied bedragen respectievelijk 775 meter en 385 meter. Tevens is op een afstand van circa 1100 meter van het plangebied de spoorlijn Maastricht-Eindhoven gelegen. Conform de vigerende circulaire risiconormering hoeft er geen beperking aan het ruimtegebruik te worden gesteld indien de afstand tot de bron groter is dan 200 meter.

Aangezien de afstand groter dan 200 meter bedraagt levert het aspect externe veiligheid ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen geen belemmering op voor het plan.



4.6.3 Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op basis van de risicokaart voor de provincie Limburg blijkt dat in het noordelijk deel van de wijk Boshoven een gastransportleiding en een meet en regelstation van de Gasunie is gelegen. Gezien de afstand van meer dan 500 meter ligt het plangebied buiten het invloedsgebied.

4.6.4 Hoogspanningsleidingen

Op basis van de Netkaart hoogspanningslijnen van het RIVM is geconstateerd dat de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (150 kV) op meer dan 500 meter van het plangebied is gelegen. Deze leveren derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6.5 Risicovolle bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Derhalve vormen risicovolle inrichtingen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels en leidingen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.8 Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Omgekeerd worden binnen het plangebied geen activiteiten toegestaan die geurhinder kunnen veroorzaken. Het aspect geurhinder is dan verder ook niet van toepassing.

4.9 Water

4.9.1 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de waterkaarten van het waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen primaire watergangen zijn gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn primaire en secundaire watergangen op enige afstand gelegen. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van het beschermingsgebied rondom Weert.

Momenteel is de open ruimte tussen het café en de dubbele garage reeds verhard. Als gevolg van de uitbreiding zal het verhard oppervlak ter plaatse dus niet toenemen. De waterhuishoudkundige situatie blijft hiermee ongewijzigd.

4.9.2 Riolering

De uitbreiding van het café wordt aangesloten op de reeds aanwezige riolering van het café, welke vervolgens weer aangesloten is op de riolering van de Boshoverweg. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI. De capaciteit van de bestaande riolering is afdoende om de woningen aan te sluiten.



4.10 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

4.11 Flora en Fauna

4.11.1 Inleiding

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

4.11.2 Natura 2000

Het plangebied is gelegen tussen de bestaande bebouwing van de wijk Boshoven en derhalve niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Wel is het plangebied gelegen in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselvan' bevindt zich op circa 2,0 km afstand ten westen van het plangebied. Gezien deze afstand is de beoogde ontwikkeling niet van invloed op het Natura 2000-gebied.

4.11.3 Aanwezige flora en fauna

Ter plaatse waar de uitbreiding van het café is voorzien is het terrain verhard. Er is dus geen sprake van aanwezige natuurwaarden.

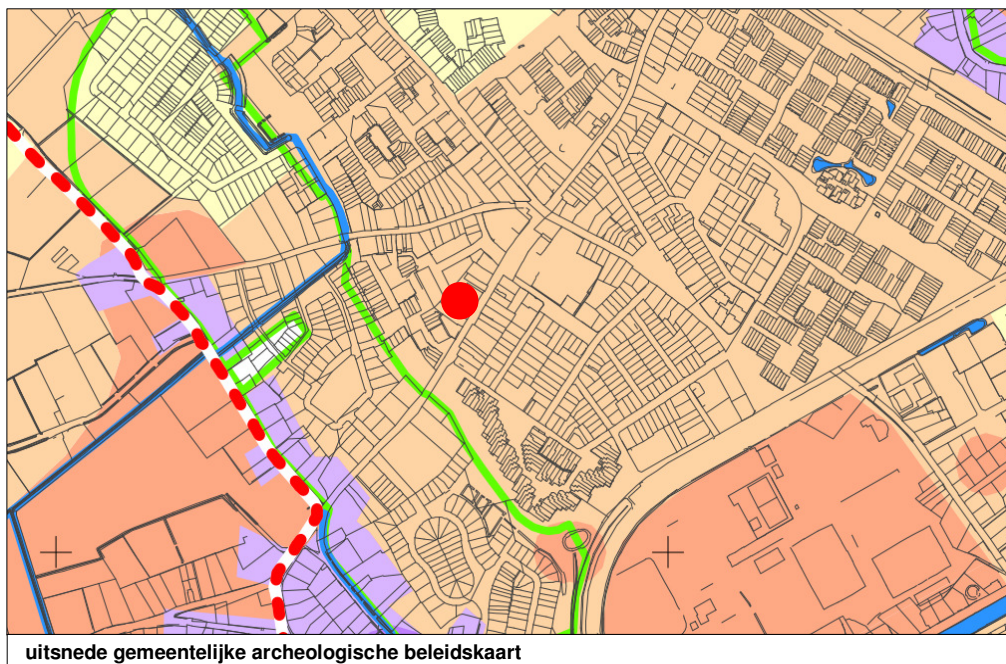
4.12 Archeologie en cultuurhistorie

4.12.1 Archeologie

Bij bestudering van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is geconcludeerd dat het plangebied in een zone van middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5) ligt. De tabel, behorende bij de gemeentelijke archeologische beleidskaart, geeft aan dat voor gebieden met een middelhoge verwachting waarvoor de verstoringsdiepte meer dan 40 cm is en die groter zijn dan 2500 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Aangezien het oppervlak van de uitbreiding ongeveer 45 m² beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm bedraagt is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.





Bron:

- Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssen, 2009 Een archeologische verwachtingskaart- en beleidskaart van de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapportnr 1877;
- Kortlang, F.P. 2010 Nota archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert, ArchAeO rapportnr 0915;
- Gaauw, P. van der, 2008 Provinciale archeologische aandachtsgebieden. Archeologisch selectiedocument Provincie Limburg;
- Nota aanwijzing gemeentelijke stads- en dorpsgezichten Weert 2008.

4.12.2 Cultuurhistorie

Er bevinden zich geen elementen binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied die een cultuurhistorische waarde hebben.



5 Haalbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van een planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de beoogde ontwikkeling ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens exploitant van het café. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Weert. Tevens zal in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele planschadeclaims worden geregeld.

Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het café Stammeneeke binnen bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding wordt gerealiseerd op eigen terrein aan de achterzijde van het café. De uitbreiding heeft een beperkt oppervlak van ongeveer 45 m² en ligt ingeklemd tussen de achtergevel van het café en de bestaande garages op het perceel. Aangezien de uitbreiding overwegend voor biljarten zal worden gebruikt en een paar keer per maand voor eventuele besloten feesten wordt geen (geluids)overlast voor de omgeving verwacht.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien op het eigen perceel wordt ingepast en naar verwachting geen sprake is van (geluids)overlast voor de omgeving, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

5.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De afwijking van het bestemmingsplan betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied gezien de kleinschaligheid van de uitbreiding van het café..



6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

6.1.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de uitbreiding van het café Stammeneeke. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

6.1.2 Ter inzage legging

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.2 Watertoets

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie het geval.

6.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van de uitbreiding van het café Stammeneeke, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.



