
Projectbesluit Kerkplein Stramproy

Toelichting

Afdeling Omgevingsbeleid

Versie van: april 2010
Documentnaam: Projectbesluit.doc

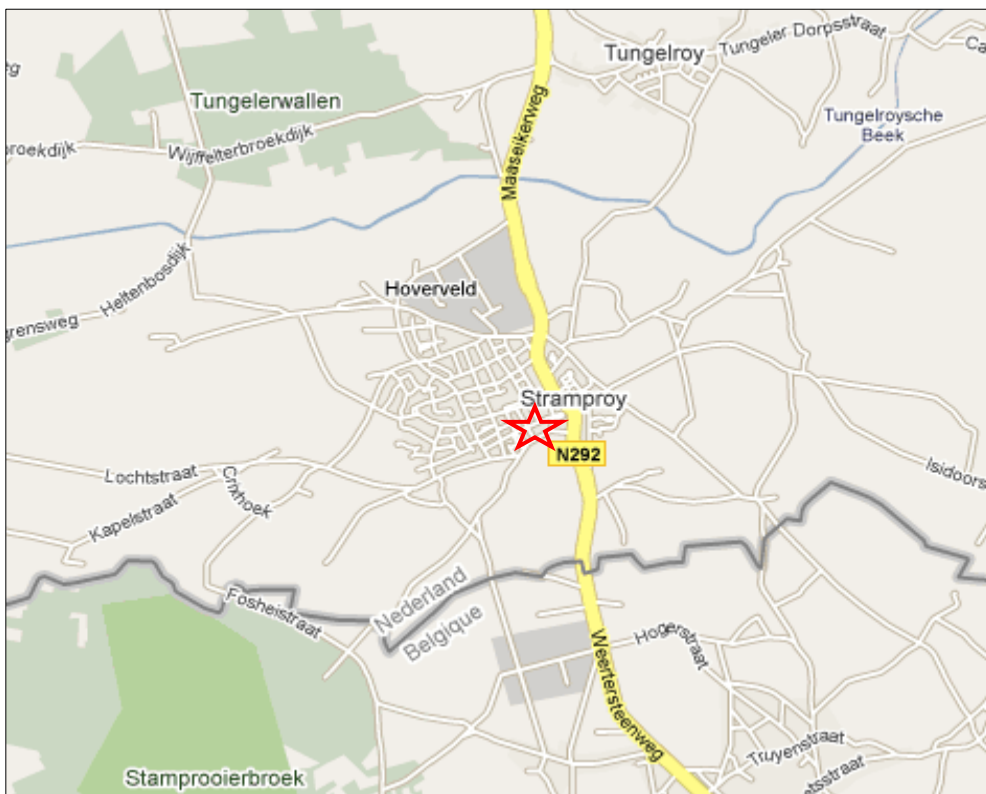
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Afwijkingen van het bestemmingsplan	5
2. beleid.....	12
2.1 Inleiding	12
2.2. Rijksbeleid	12
2.3. Provinciaal beleid.....	12
2.4. Gemeentelijk beleid	13
3. uitvoerbaarheid	16
3.1. Inleiding	16
3.2. Verkeer en parkeren	16
3.3. Milieuwetgeving	16
3.4. Waterhuishouding en watertoets.....	17
3.5. Archeologie.....	17
3.6. Natuur en landschap met flora- en faunatoets.....	18
3.7. Economische uitvoerbaarheid	18
4. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging	19
4.3 Conclusie	19
5. PROCEDURE.....	20
5.1. Kennisgeving voorbereiding.....	20
5.2. Vooroverleg.....	20
5.3. Overleg	20

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Weert is voornemens medewerking te verlenen aan een planwijziging voor de bouw van woningen en commerciële ruimten aan het Kerkplein in Stramproy. De locatie is in onderstaande figuur met een ster aangegeven.



figuur: locatie Kerkplein Stramproy

Het plan maakt deel uit van de revitalisering van het Kerkplein Stramproy. In dit plan hebben de locaties van het voormalige gemeentehuis, een school en een bankgebouw plaats gemaakt voor een nieuwe invulling. Fase 1 van de revitalisering, een gebouw met commerciële ruimten en 35 appartementen (blok Torenveste) met ondergrondse parkeergarage en de aanleg van bijbehorende bovengrondse parkeerplaatsen, is afgerond in 2009. Deze 35 appartementen zijn te verdelen in verschillende categorieën, te weten 15 sociale huurwoningen, 8 vrije sector huurwoningen en 12 vrije sector koopwoningen. Aanvankelijk was voorzien in 20 vrije sector koopwoningen. Vanwege de marktomstandigheden zijn 8 koopwoningen omgezet in vrije sector huurwoningen.

Reden voor de planwijziging binnen fase 2 zijn de marktomstandigheden. Er is een onherroepelijke bouwvergunning voor de bouw van commerciële ruimten en 51 vrije sector koopappartementen (blok Kwartierstaete). De markt kan deze appartementen echter niet opnemen. Het plan wordt omgezet in commerciële ruimten (blijft ongewijzigd), 10 grondgebonden koopwoningen in de vrije sector en 38 sociale huurwoningen, waarvan er 30 gelabeld worden als zorgwoning. Twee in het plan opgenomen sociale huurwoningen worden omgezet naar een gemeenschappelijke ruimte. Zodoende ontstaat er een haalbaar plan.

Met de herinrichting van de openbare ruimte (het Kerkplein), die uitgevoerd wordt nadat fase 2 is afgerond, wordt de revitalisering Kerkplein Stramproy afgerond. Deze herinrichting wordt afgestemd op de reconstructie van de provinciale weg (N292) van km 5,6 tot km 7,7 (Belgische grens), die door de provincie wordt uitgevoerd. Deze provinciale weg grenst aan het plangebied.

Het nieuwe plan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan. Via het volgen van een projectbesluit procedure wordt het nieuwe plan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De procedure wordt alleen voor de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan gevolgd.

1.2. Afwijkingen van het bestemmingsplan

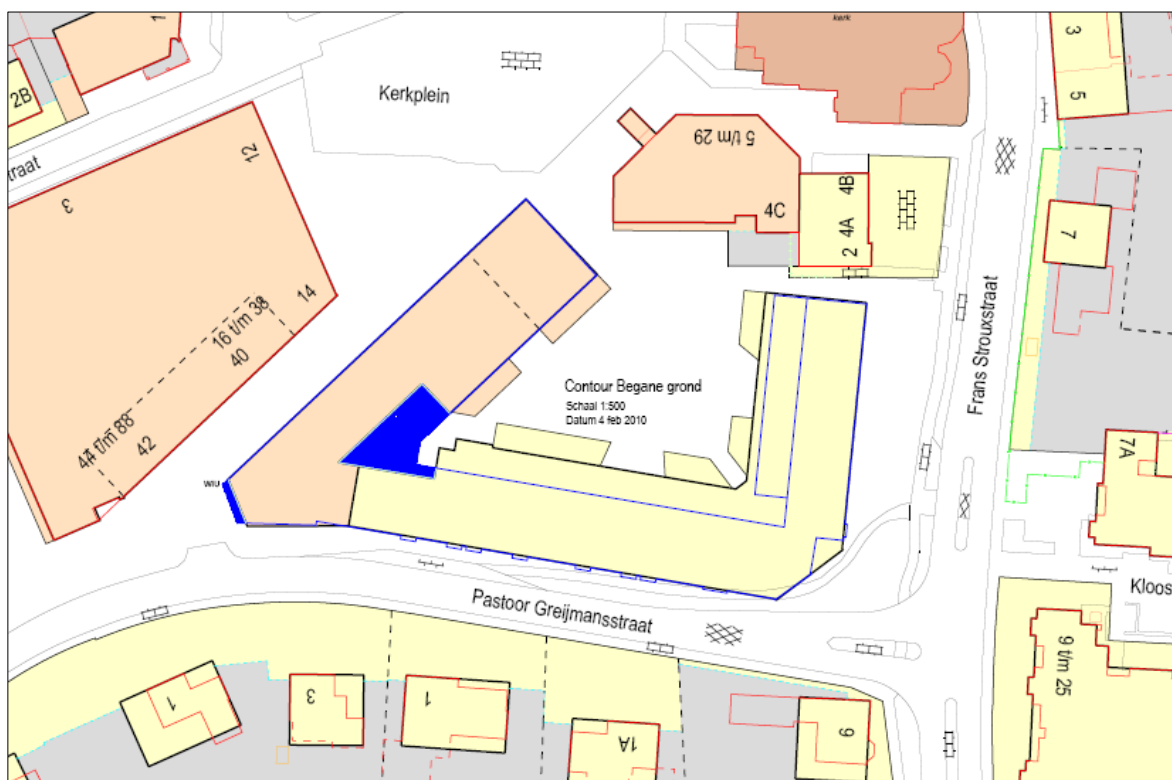
Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Stramproy', vastgesteld op 27 juni 2007, goedgekeurd op 12 februari 2008 en in werking getreden op 3 april 2008. Binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Centrumdoeleinden', 'Woondoeleinden' en 'Verkeer en verblijf' van toepassing.

Het plan wijkt op ondergeschikte onderdelen af van het bestemmingsplan. Deze afwijkingen kunnen als volgt samengevat worden.

- Het bouwvlak wordt deels overschreden op de begane grond, dit is in strijd met de bestemming 'Verkeer en verblijf'.
- Het bouwvlak wordt deels overschreden op de verdiepingen (minder dan op de begane grond), dit is in strijd met de bestemming 'Verkeer en verblijf'.
- De goot- en bouwhoogten zijn gedeeltelijk hoger dan is toegestaan.
- Het gebruik op de begane grond van een ruimte in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.
- Aantal woningen neemt af.

Via onderstaande figuren worden de afwijkingen gevisualiseerd en de onderbouwing voor de afwijkingen gemotiveerd.

- *Het bouwvlak wordt deels overschreden op de begane grond.*



figuur: visualisatie afwijking begane grond

De entree van het complex (met lift en trappenhuis) wordt in deze hoek gesitueerd en er wordt een opstelruimte voor scootmobiel aan gekoppeld. Daarnaast is een gemeenschappelijke ruimte naast deze entree gesitueerd. Dit is gunstig voor de bereikbaarheid vanuit de woningen. Door de bouw van sociale huurwoningen die deels aan zorggeïndiceerde mensen worden verhuurd, is in de integratie van een zusterpost in de gemeenschappelijke ruimte voorzien. Al deze voorzieningen zijn essentieel voor het welbevinden van de toekomstige bewoners en zijn op deze wijze centraal in het gebouw ondergebracht.

De overschrijding zit vooral in de 'binnenzijde' van het complex. De overschrijding aan de buitenzijde in de hoek is marginaal en heeft daarentegen ermee te maken dat alle woningen nu een buitenruimte krijgen. Dit was in het oorspronkelijke plan niet voorzien. Op de begane grond is bovendien op de hoek een commerciële ruimte uitgebreid. Binnen de bestaande contour van het bestemmingsplan was er onvoldoende ruimte om in al deze nieuwe ruimtebehoeften te voorzien.

-
- Kerkplein
- Contour Verdieping 1-2
Schaal 1:500
Datum 4 feb 2010
- Frans Stroustraat
- Pastoor Greijmansstraat
- 5 t/m 29
- 4C
- 2 4A 4B
- 12
- 16 t/m 38
- 40
- 14
- 44 t/m 88
- 42
- 28
- 1
- 3
- 7
- 7A
- 9 t/m 25
- 1A
- 6

figuur: visualisatie afwijking verdiepingen

De afwijking op de eerste en tweede verdieping ten opzichte van het bouwvlak is een gevolg van de keuze om de entreepartij met lift en trappenhuis in de hoek van het gebouw te situeren, op een centrale plek waarmee een optimale bereikbaarheid van de woningen wordt gewaarborgd.

- *De goot- en bouwhoogten zijn gedeeltelijk hoger dan is toegestaan.*

De afwijkingen van de bouwhoogten kunnen als volgt samengevat worden. Het bestemmingsplan laat een maximale goothoogte toe van 7 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Via een binnenplanse ontheffingsprocedure kan hier 10% van afgeweken worden tot een goothoogte van 7,70 m en een bouwhoogte van 11,00 m. Het bestemmingsplan Stramproy is op 3 april 2008 in werking getreden. De bouwhoogten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, wijken ca. 50 cm. af van de bouwhoogten van het plan, waarvoor op 12 maart 2008 bouwvergunning is verleend na het volgen van een vrijstellingsprocedure ex. art. 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dat plan zijn goothoogten variërend van 7,40 m tot 11,50 m opgenomen en bouwhoogten variërend van 10,50 m tot 14,50 m. Alle bouwdelen zijn hierbij van een kap voorzien. De gevelbeelden kennen een afwisselend patroon, dat zich uit in de geleding en in de goot- en bouwhoogten.

De oorspronkelijke geleding in de gevel is overgenomen in het nieuwe plan. Ook is een wisselende hoogte opgenomen. Thans zijn echter delen van het gebouw plat afgedekt (de delen B, D, F en H in onderstaande figuur).



figuur: visualisatie delen in verband met afwijkende goot- en bouwhoogten

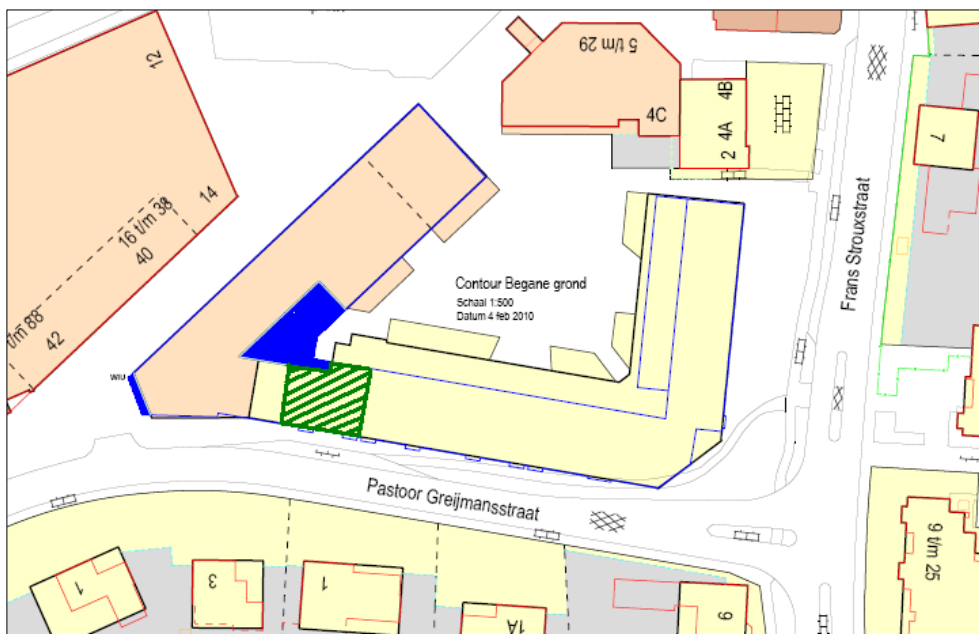
Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte van de diverse plandelen wordt verwezen naar onderstaand overzicht.

plandeel	goothoogte in m	bouwhoogte in m
A	8,00	12,50
B,D,F,H	-	11,50
C,E,G,I	8,00	11,50
J	7,70	10,10
K	6,70	9,00

Hieruit blijkt dat de afwijkingen marginaal zijn, met een gemiddeld genomen lagere hoogte dan voorzien in het plan waarvoor vrijstelling is verleend en een ietwat hogere goot- en bouwhoogte dan voorzien was in het bestemmingsplan (het plandeel aan de zijde van de Frans Strouxstraat, plandeel K blijft met een goothoogte van 6,70 m en een bouwhoogte van 9,00 m overigens binnen de bestemmingsplanbepalingen). Plandeel J wordt via een binnenplanse ontheffing artikel 19 lid 1 sub a van het bestemmingsplan geregeld.

- *Het gebruik op de begane grond van een ruimte in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.*

Deze afwijking in gebruik betreft een locatie op de begane grond, waar zowel volgens het bouwplan waarvoor vergunning is verleend als ook in het bestemmingsplan in woongebruik was voorzien. Zoals eerder aangegeven wordt het bouwplan omgezet in een plan met onder andere zorgwoningen in de sociale huursector voor mensen met een beperking. Dit impliceert ook dat binnen het complex in een gemeenschappelijke ruimte wordt voorzien voor gemeenschappelijke activiteiten en dat tevens als eetpunt dienst kan doen. Tevens wordt er een zusterspost gehuisvest.



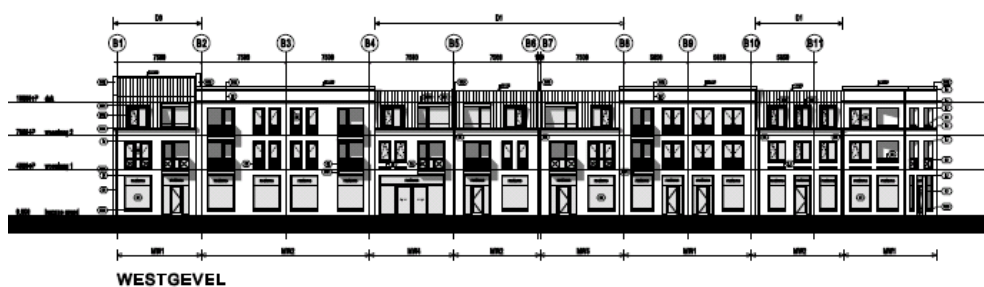
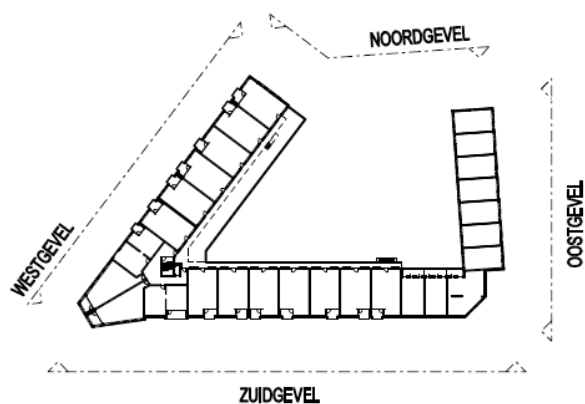
figuur: in groen gearceerd het plandeel dat omgezet wordt naar maatschappelijk gebruik

Het plandeel waar de gemeenschappelijke ruimte is gepland, is in bovenstaande figuur groen gearceerd. Het betreft enkel de begane grond. Op de verdiepingen zijn ter plaatse woningen geprojecteerd.

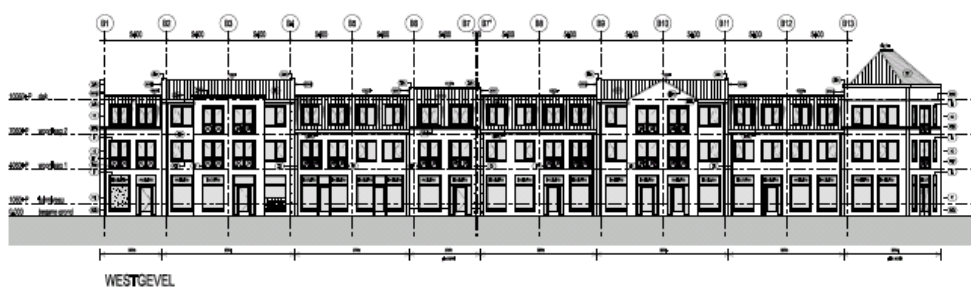
- *Aantal woningen.*

In de regels van de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan Stramproy wordt een relatie gelegd met het op de plankaart aangeduide maximaal aantal nog te realiseren woningen. Abusievelijk is op de plankaart geen aantal opgenomen in de ter plekke opgenomen bestemming 'Wonen'. Dit was geen probleem omdat er al een onherroepelijke bouwvergunning beschikbaar was op het moment dat het bestemmingsplan in werking trad. Nu een nieuwe bouwvergunning wordt aangevraagd is dit wel een probleem. Het maximum aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' komt in het gewijzigde plan uit op 31 (drie minder dan in het oorspronkelijke bouwplan).

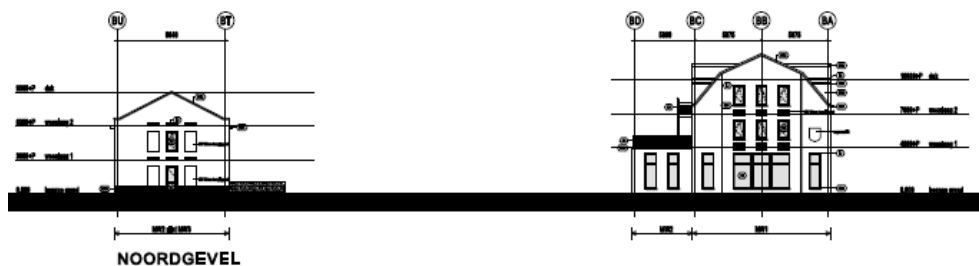
Voor de verduidelijking zijn de gevels van de nieuwe en vervolgens ter vergelijik de bestaande situatie onderstaand weergegeven.



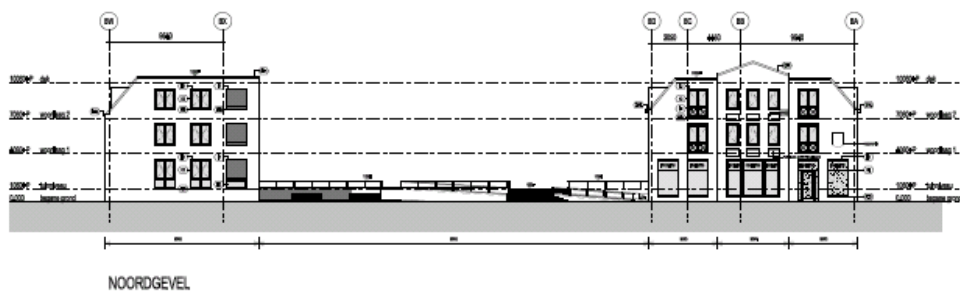
Nieuw



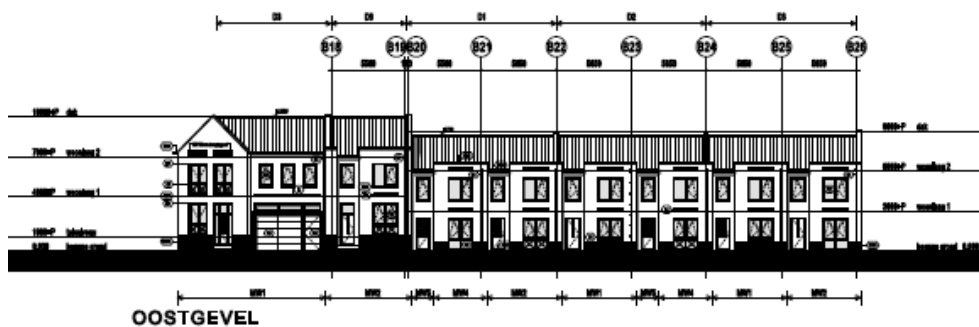
Oud



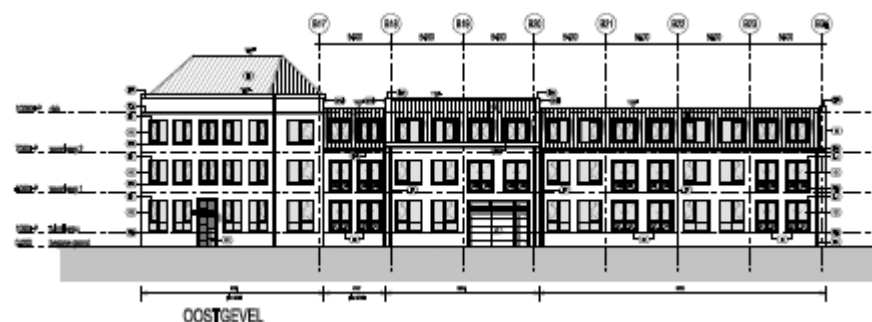
Nieuw



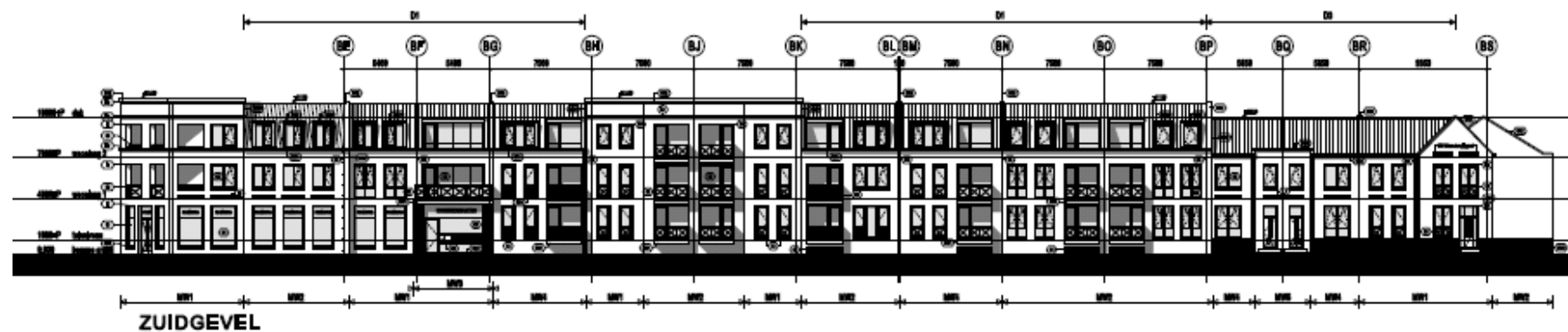
Oud



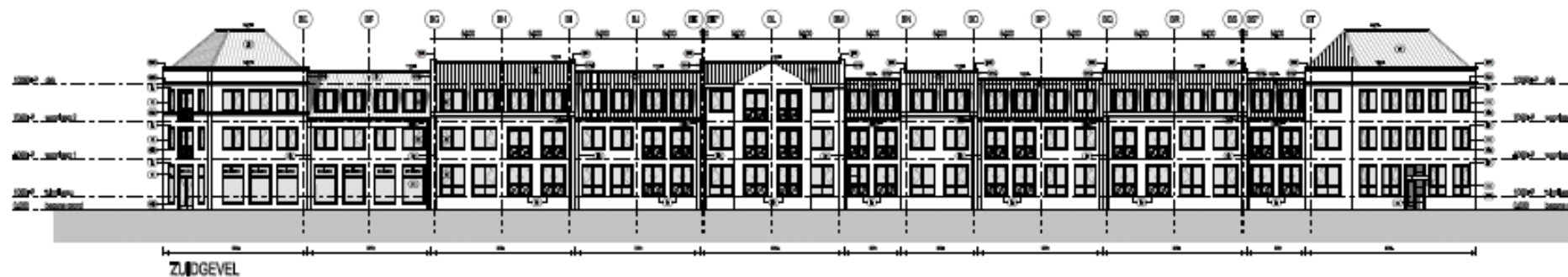
Nieuw



Oud



Nieuw



Oud

2. BELEID

2.1 Inleiding

Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op de beleidskaders van de verschillende overheden. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en het gemeentelijk beleid met o.a. het geldende bestemmingsplan.

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Voor het rijksbeleid is de Nota Ruimte van belang. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken op de langere termijn (2020). Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Dit betekent dat nieuwbouw grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het voorliggende bouwplan is een binnenstedelijke inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan het beoogde principe.

2.3. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

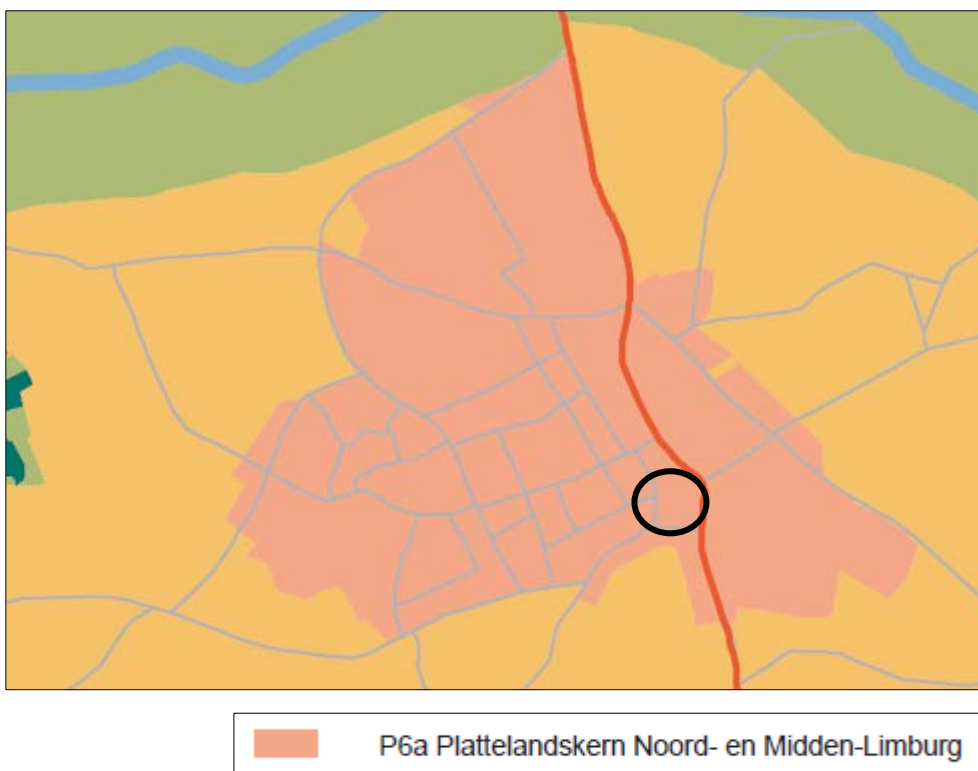
Het POL (versie 2001) is geactualiseerd en opnieuw vastgesteld op 22 september 2006 in een vernieuwde versie. Het nieuwe POL bevat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij. Per onderwerp wordt voor de uitwerking verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's of verordeningen. Inmiddels zijn diverse POL-aanvullingen vastgesteld. In 2009 is er de POL Aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en het Limburgs Kwaliteitsmenu aan toegevoegd.

In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. Volgens de POL-kaart perspectieven ligt de locatie van het project binnen het perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'.

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsgeregion (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Alleen in Noord- en Midden-Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour (peildatum 24 juni 2005) rondom de Plattelandskernen. Indien dat het geval is, dan is aan de hand van het Limburgs Kwaliteitsmenu te bepalen welke

kwaliteitsbijdrage gericht op het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteit aan de orde is. Dit verschil in ontwikkelingsmogelijkheden tussen de plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg ten op zicht van Zuid Limburg wordt gemarkeerd door het onderscheiden van twee aparte perspectieven P6a en P6b. Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wél dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties. We verwachten van gemeenten dat deze transformatieprojecten, en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied buiten de (verbale) contour om advies aan ons zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL 2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. De meest recente Perspectievenkaart (2009) met de locatie (omcirkeld) is onderstaand opgenomen.



figuur: uitsnede POL kaart Perspectieven

2.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Het plan is opgenomen in het Structuurvisie fase-1 document, dat op 18 maart 2009 door de raad is vastgesteld. In deze structuurvisie zijn alle lopende initiatieven opgenomen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan Stramproy, zoals vastgesteld op 27 juni 2007, goedgekeurd op 12 februari 2008 en in werking getreden op 3

april 2009. Ter plaatse is deels de bestemming 'Centrumdoeleinden', deels de bestemming 'Woondoeleinden' en deels de bestemming 'Verkeer en verblijf' van kracht. Het geldende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om aan het plan medewerking te verlenen. Hierop is in paragraaf 1.2. reeds ingegaan.

Dit houdt in dat slechts medewerking verleend kan worden aan het initiatief nadat een planologische procedure is gevolgd, die de mogelijkheid geeft voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling. Er is voor gekozen om hiervoor een project besluit procedure te volgen.



figuur: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010

In 2002 is voor de eerste maal een Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) opgesteld. Dit RVP-1 had een looptijd van 2002 tot en met 2005. In 2005 bevond de gemeente zich in de overgang van de periode RVP-1 naar RVP-2. Er is dat jaar een nieuwe regionale woonvisie Weerterkwartier opgesteld. Zoals in de Provinciale Woonvisie is aangegeven wordt er in de periode 2005 tot en met 2009 (RVP-2 periode) niet meer met provinciale richtcijfers gewerkt maar met door de provincie aangegeven bandbreedten. Deze bandbreedten zijn een handreiking. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, afgeweken worden. Bouwen en wonen is een dynamisch proces. De woningbouwprogrammering, zoals opgenomen in het RVP-2, heeft een meer dynamisch en tevens uitvoeringsgericht karakter. Er hoeft in deze nieuwe periode geen koppeling meer plaats te vinden tussen bestemmingsplannen en woningbouwprogrammering. Wel dient bij wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde RVP-2 afstemming plaats te vinden met de regiogemeenten.

De Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (RVP-2) is vastgesteld op 2 juli 2006. Voor Stramproy is in de woningbouwprogrammering voor de periode 2006-2009 het Kerkplein (functieverandering/inbreiding) opgenomen.

Inmiddels wordt de nieuwe Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 voorbereid. Het project Kerkplein fase 2 is hierin opgenomen. Met de planwijziging van een plan met 51 vrije sector koopappartementen naar een

plan met 38 sociale huurwoningen en 10 vrije sector grondgebonden koopwoningen zal het plan meer tegemoet komen aan de behoefte. Ook worden er per saldo 3 woningen minder gebouwd. 30 sociale huurwoningen worden gelabeld als zorgwoning. Hiermee wordt invulling gegeven aan de resultaten van een behoefteanalyse zorgwoningen Weert-Nederweert, waaruit gebleken is dat er een aanvullende behoefte is in de categorie zorgwoningen.

3. UITVOERBAARHEID

3.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het plan 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 nu en in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen.

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

- verkeer en parkeren
- milieuwetgeving (bodem, geluid, overige zonering en luchtkwaliteit);
- leidingen, infrastructuur en externe veiligheid;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie;
- natuur en landschap met flora en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid.

3.2. Verkeer en parkeren

De planwijziging heeft geen consequenties voor verkeer en parkeren. De verkeersstructuur blijft ongewijzigd. De parkeerbalans blijft sluitend. Wel wordt de parkeergarage kleiner. Dit kan omdat ook de woningcategorie wijzigt. Er worden nu nog 30 parkeerplaatsen voorzien in de parkeergarage ten behoeve van de 8 te bouwen sociale huurwoningen en 30 te bouwen zorgwoningen. Hierbij is rekening gehouden met een parkeernorm van 0,7 voor de zorgwoningen en 1,0 voor de reguliere sociale huurwoningen. Er ontstaat zodoende een surplus van 1 parkeerplaats in de parkeergarage.

Ten behoeve van de 10 grondgebonden woningen en het bezoekers parkeren wordt voorzien in haaks parkeren op maaiveld op de ventweg voor de woningen aan de zijde van de Frans Strouxstraat (17 parkeerplaatsen) en langsparkeren aan de Pastoor Greijmansstraat (12 parkeerplaatsen). Het gaat hier om in totaal 29 parkeerplaatsen.

3.3. Milieuwetgeving

3.3.1 Bodem

De planwijziging heeft geen consequenties op het aspect bodem, aangezien ter plaatse al een parkeergarage was voorzien.

3.3.2 Geluid

De planwijziging heeft geen consequenties op het aspect geluid omdat de wijzigingen akoestisch niet relevant zijn.

3.3.3 Milieuzonering

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig die mogelijk een belemmering vormen voor de nieuwbouw. Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur.

3.3.4 Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dan wel de Wet ruimtelijke ordening.

Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), 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 betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor projecten met een combinatie van woningbouw en kantoren/commerciële ruimten.

Als een ontwikkeling valt binnen het tijdelijke 1% criterium (kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 500) hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd te worden. Deze 1% grens is echter een tijdelijke grens die wordt gehanteerd tussen de inwerkingtreding van het besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Na vaststelling van het NSL is de 3% grens van toepassing, dit komt overeen met kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 1500.

Het 1% criterium is $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak commerciële ruimten (BVO) in m}^2$ moet kleiner of gelijk zijn aan 0,4.

Er worden 38 woningen gerealiseerd en ca. 1.050 m² BVO commerciële ruimten. $38 \cdot 0,0008 + 1.050 \cdot 0,000012 = 0,04$. Het project voldoet hiermee aan de voorwaarden zoals opgenomen in de regeling NIBM waarvoor geen luchtkwaliteitsonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

3.3.5 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen"
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten, die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden.
- Het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg.

Uit het bovenstaande blijkt dat externe veiligheid voor het betreffende plangebied niet van toepassing is. De planwijziging is hierop niet van invloed.

3.4. Waterhuishouding en watertoets

Op het aspect water wijzigt het plan niet. Het schoon hemelwater wordt overeenkomstig het oorspronkelijke plan opgevangen en geborgen waarna het kan infiltreren.

3.5. Archeologie

Op grond van het verkennend archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd voor het oorspronkelijke bouwplan is archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen voor het plangebied in de vorm van een archeologische begeleiding bij de sloopwerkzaamheden en bij de aanleg van de bouwputten. Inmiddels is de bouwput uitgegraven en heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Er zijn restanten van oude boerderijen gevonden. Het archeologisch onderzoek bevindt zich in de afrondende fase. Het gewijzigde plan heeft derhalve geen consequenties ten aanzien van archeologie.

3.6. Natuur en landschap met flora- en faunatoets

Ten behoeve van het oorspronkelijke bouwplan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat het plangebied deel uit maakt van het leefgebied van enkele algemeen voorkomende zoogdieren en broedvogels. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gezien de geringe oppervlakte en de afwezigheid van zwaardere beschermde soorten is de betekenis van het plangebied in ecologisch opzicht zeer gering. Negatieve effecten op het jachtgebied van in de omgeving voorkomende populaties veldmuizen zijn niet te verwachten. Het onderzoek is uitgevoerd in de tijd dat er nog bebouwing en groen aanwezig was. Reeds sinds enkele jaren is er sprake van een braakliggend terrein. Inmiddels zijn de graafwerkzaamheden uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat het gewijzigde plan geen consequenties heeft op het aspect flora en fauna ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

3.7. Economische uitvoerbaarheid

Het gewijzigde plan heeft financiële consequenties voor de gemeente. Er is een gewijzigde realisatieovereenkomst aangegaan met de projectontwikkelaar. Nu de categorie woningen is gewijzigd van vrije sector naar voor het grootste deel sociale huur, is de grondprijs voor de woningen gewijzigd. Dit betekent dat de aanvankelijk geraamde opbrengsten voor de gemeente naar beneden bijgesteld dienden te worden. De gemeenteraad heeft aanvullende middelen uit de reserve Stadsvernieuwing beschikbaar gesteld om tot een sluitende exploitatie te komen. Tot slot zijn door de gemeenteraad middelen beschikbaar gesteld uit de reserve Volkshuisvesting voor de corporatie als bijdrage in de onrendabele investering voor de sociale huurwoningen.

4. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN

4.1 Inleiding

In het voorliggende projectbesluit zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de gevolgen van de ontwikkeling.

In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven, hierbij komen aan de orde:

- ruimtelijke gevolgen en afwegingen.
- conclusie.

4.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling, het voorliggende projectplan, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, vanwege het deels overschrijden van de bouwgrens en de bouwhoogten en het deels afwijkende gebruik. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot vergunningverlening ten behoeve van het project. Met het doorlopen van een project besluitprocedure kan het project verwezenlijkt worden.

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bezien zijn er geen zwaarwegende bezwaren tegen het bouwplan. Stedenbouwkundig wordt het straatbeeld ter plaatse door het project niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het plan waarvoor reeds bouwvergunning is verleend. De ruimtelijke gevolgen van het project zijn min of meer neutraal.

Ook beleidsmatig past het projectplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit de provinciale en gemeentelijke optiek.

Op de projectlocatie kan het bouwplan gerealiseerd worden, omdat de realisering niet wordt belemmerd door een van de beschreven aspecten in hoofdstuk 3.

Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving staan niet ter discussie. Zowel de gemeente Weert als alle betrokken partijen in Stramproy hebben het plan positief beoordeeld.

Het projectbesluit wordt genomen voor dit concrete bouwplan. Voor het gebied van het project blijft daarnaast het bestemmingsplan Stramproy van toepassing.

4.3 Conclusie

De conclusie op grond van de bovenstaande overwegingen is dat aan het initiatief medewerking kan worden verleend, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.

5. PROCEDURE

Het projectbesluit doorloopt als (voor)ontwerp en vastgesteld en plan, de volgende procedure:

- Algemene kennisgeving voorbereiding bestemmingsplan overeenkomstig art. 1.3.1. Bro.
- Vooroverleg voorontwerp projectbesluit (6 weken) met waterschap, provincie en rijk, overeenkomstig art. 5.1.1. Bro indien er sprake is van een belang.
- Opstellen van een verslag van het vooroverleg en dit verslag opnemen in de ruimtelijke onderbouwing.
- Openbare (o.a. Staatscourant) en elektronische kennisgeving ter inzage legging ontwerp projectbesluit (6 weken), tevens toezending aan gedeputeerde staten, het waterschap en het rijk, overeenkomstig art. 3.11 Wro. Tevens worden de stukken langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Door eenieder kunnen schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen worden ingediend.
- Binnen 12 weken na afloop van de ter inzage legging vaststelling door burgemeester en wethouders (gezien delegatiebesluit van de raad van Weert van 9 december 2009).
- Openbare (o.a. Staatscourant) en elektronische kennisgeving besluit tot vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, tevens toezending aan gedeputeerde staten, het waterschap en het rijk, overeenkomstig artikel 3.8. lid 3 Wro. Tevens besluit en bijbehorende stukken langs elektronische weg beschikbaar stellen. Door belanghebbenden kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking van de vaststelling, overeenkomstig artikel 3.8. lid 5 Wro, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank Roermond.

In de publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt steeds melding gemaakt van de wijze waarop hier gereageerd kan worden of beroep kan worden ingesteld. Uiteindelijk besluit de rechtbank en eventueel de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, omtrent de beroepen tegen het vastgestelde projectbesluit.

5.1. Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 10 februari 2010 in het huis-aan-huisblad De Trompetter-Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het projectbesluit Kerkplein Stramproy.

5.2. Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing. Aangezien hier geen belangen van overheidsinstanties aan de orde zijn is ervoor gekozen om geen vooroverleg te voeren.

5.3. Overleg

De openbare en elektronische kennisgeving met betrekking tot de ter inzage legging van het projectbesluit is op 28 april 2010 gepubliceerd en toegezonden aan Gedeputeerde Staten, Watertoetsloket Peel- en Maasvallei en de Inspectie VROM.