

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VOOR OMGEVINGSVERGUNNING OUDENAKKERSTRAAT WEERT**

## **GEZONDHEIDSCENTRUM EN 19 APPARTEMENTEN**

### **TOELICHTING**



Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Weert d.d.

De secretaris

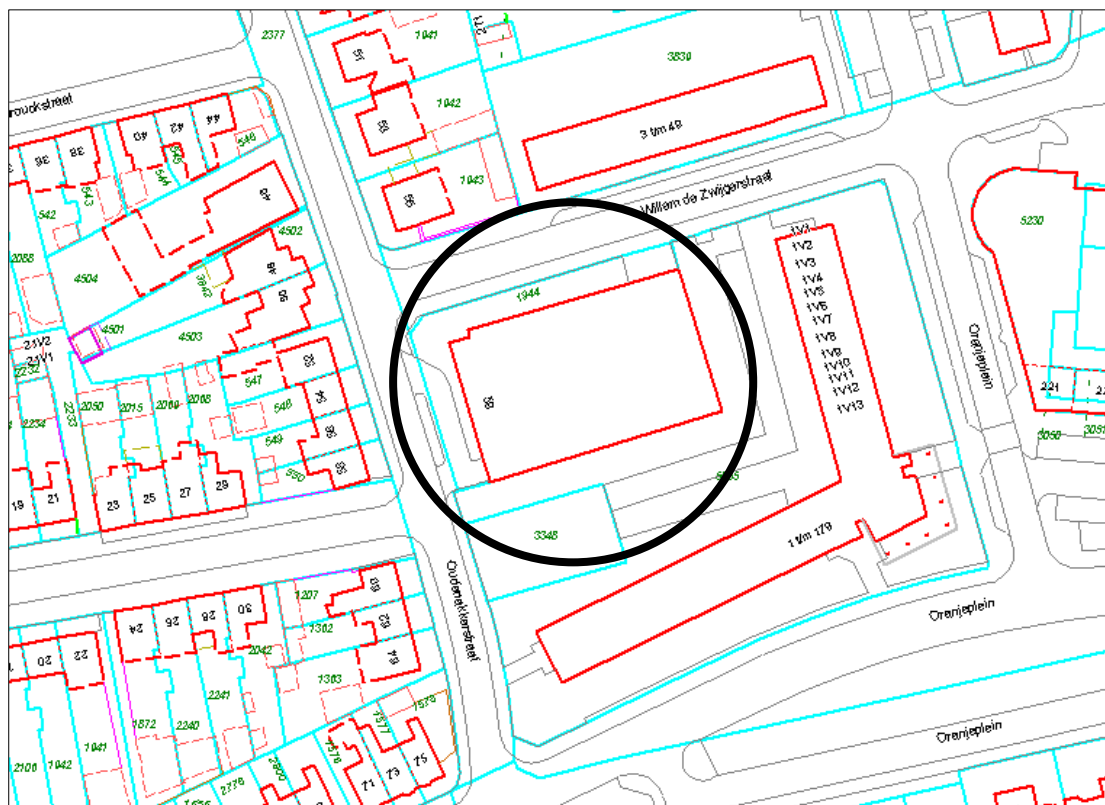
# Inhoudsopgave

|    |                                                  |    |
|----|--------------------------------------------------|----|
| 1. | <b>Inleiding</b>                                 | 3  |
|    | 1.1 Aanleiding                                   | 3  |
|    | 1.2 Afwijkingen van het bestemmingsplan          | 4  |
| 2. | <b>Beleid</b>                                    | 8  |
|    | 2.1 Inleiding                                    | 8  |
|    | 2.2 Rijksbeleid                                  | 8  |
|    | 2.3 Provinciaal beleid                           | 8  |
|    | 2.4 Gemeentelijk beleid                          | 12 |
| 3. | <b>Uitvoerbaarheid</b>                           | 15 |
|    | 3.1 Inleiding                                    | 15 |
|    | 3.2 Verkeer en parkeren                          | 15 |
|    | 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. | <b>Motivatie en afweging belangen</b>            |    |
|    | 4.1 Inleiding                                    | 19 |
|    | 4.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging             | 19 |
|    | 4.3 Conclusie                                    | 19 |
| 5. | <b>Procedure</b>                                 |    |
|    | 5.1 Procedure                                    | 20 |
|    | 5.2 Vooroverleg                                  | 20 |
|    | 5.3 Overleg                                      | 20 |

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

Wonen Limburg Vastgoedontwikkeling heeft de gemeente Weert verzocht medewerking te verlenen aan een planwijziging voor de bouw van een gezondheidscentrum met 19 appartementen en een afzonderlijke fietsenberging aan de Oudenakkerstraat/Willem de Zwijgerstraat in Weert. De locatie is in onderstaande figuur aangegeven.



figuur: locatie

Gelet op de moeilijke locatie (aan de schaduwzijde van de hoge Oranjeflat) en gelet op de woningmarkt ziet Wonen Limburg geen mogelijkheden op deze locatie koopappartementen te realiseren. Het huidige plan gaat uit van 3 grotere huurappartementen van ca. 100 m<sup>2</sup> en 16 kleinere huurappartementen van ca. 85 m<sup>2</sup>. Alle binnen de huurtoeslaggrenzen voor sociale huur.

Met de partners in het gezondheidscentrum is de afgelopen jaren intensief overleg gevoerd om tot een voor hen betaalbaar plan te komen. Vanwege gewijzigde financiering in de zorg, zowel bij de apotheek als bij de huisartsen, bleek in 2010 dat een realisering in de koopsector niet meer tot de mogelijkheden behoorde te meer daar één huisarts zich terug trok. Vervolgens is Wonen Limburg een huuroptie gaan uitwerken. Dit heeft uiteindelijk tot een ook voor de partners in het gezondheidscentrum acceptabel plan geleid. Het plan voorziet nu op de begane grond in een apotheek, twee huisartsen en een vrije ruimte die zal worden ingevuld door aanvullende (para)medische zorg zoals logopedie, diëtiste etc. Op de

verdieping zal zich een fysiotherapeut vestigen. Op deze wijze ontstaat een haalbaar bouwplan.

Het plan voorziet verder in een parkeervoorziening zowel voor de bezoekers en personeel van het gezondheidscentrum als voor de bewoners van de 19 appartementen en de bewoners van de Oranjeflat. Tevens wordt voorzien in een afzonderlijke fietsenberging.

## **1.2 Afwijkingen van het bestemmingsplan**

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Keent 2008”, vastgesteld op 29 oktober 2008, in werking getreden op 18 december 2008 en onherroepelijk geworden op 22 april 2009.

Het perceel heeft de bestemming “wonen” met de aanduiding “maatschappelijke doeleinden toegestaan”. Het bouwplan wijkt op ondergeschikte onderdelen af van het bestemmingsplan. Deze afwijkingen kunnen als volgt worden samengevat:

- vestiging fysiotherapie op de eerste verdieping (bestemmingsplan voorziet in binnenplanse afwijking)
- overschrijding van de maximale hoogte bij het gedeelte van de fysiotherapie (bestemmingsplan voorziet in binnenplanse afwijking)
- een gedeelte van het hoofdgebouw valt buiten het bouwvlak (in afwijking van het bestemmingsplan)
- de bouw en situering van de afzonderlijke fietsenstalling (in afwijking van het bestemmingsplan)

Bij brieven van 15 en 30 maart 2011 heeft het gemeentebestuur besloten vanwege de ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan in principe in te stemmen met het bouwplan en medewerking te verlenen via een uitgebreide procedure overeenkomstig artikel 2.12 Wabo. Omdat twee onderdelen van het plan afwijken van het bestemmingsplan dient voor alle afwijkingen de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

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

- *vestiging fysiotherapie op de eerste verdieping*

Omdat het bestemmingsplan al voorziet in een binnenplanse afwijking wordt deze afwijking getoetst aan de voorwaarden die daarvoor in het bestemmingsplan zijn opgenomen.



Ingevolge het bestemmingsplan "Keent 2008" is ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijke doeleinden toegestaan" het uitoefenen van een maatschappelijke dienstverlening alleen op de begane grond toegestaan (art. 4.1, onder g). De mogelijkheid bestaat om van deze strijdigheid af te wijken van artikel 4.4.1, onder c voor het uitoefenen van de fysiotherapie op de eerste verdieping mits (art 2.12, lid 1, onder a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto art 4.6.5. van het geldende bestemmingsplan), indien:

- a. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan deze voorwaarde is voldaan, omdat de uitoefening van de fysiotherapie geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de appartementen. De appartementen op de eerste verdieping blijven hun woonfunctie behouden.
- b. De woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangetast. Aan deze voorwaarde is voldaan, omdat de woonfunctie in ruimtelijke, functionele en visuele zin primair blijft.
- c. Geen gebruik plaatsvindt dat meldings- of vergunningplichtig is in het kader van de Wet Milieubeheer. Aan deze voorwaarde is voldaan, omdat de uitoefening van de fysiotherapie niet meldings- en vergunningplichtig is in het kader van deze wet.
- d. Het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingsvlak is gelegen, gerealiseerd kunnen worden. Aan deze voorwaarde is voldaan, omdat de uitoefening van de fysiotherapie niet leidt tot extra parkeerplaatsen die niet binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd kunnen worden.

- *overschrijding van de maximale hoogte bij het gedeelte van de fysiotherapie*  
Omdat het bestemmingsplan al voorziet in een binnenplanse afwijking wordt deze afwijking getoetst aan de voorwaarden die daarvoor in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In bovenstaande figuur is de afwijking van toegestane hoogte ten opzichte van het bestemmingsplan gevisualiseerd.

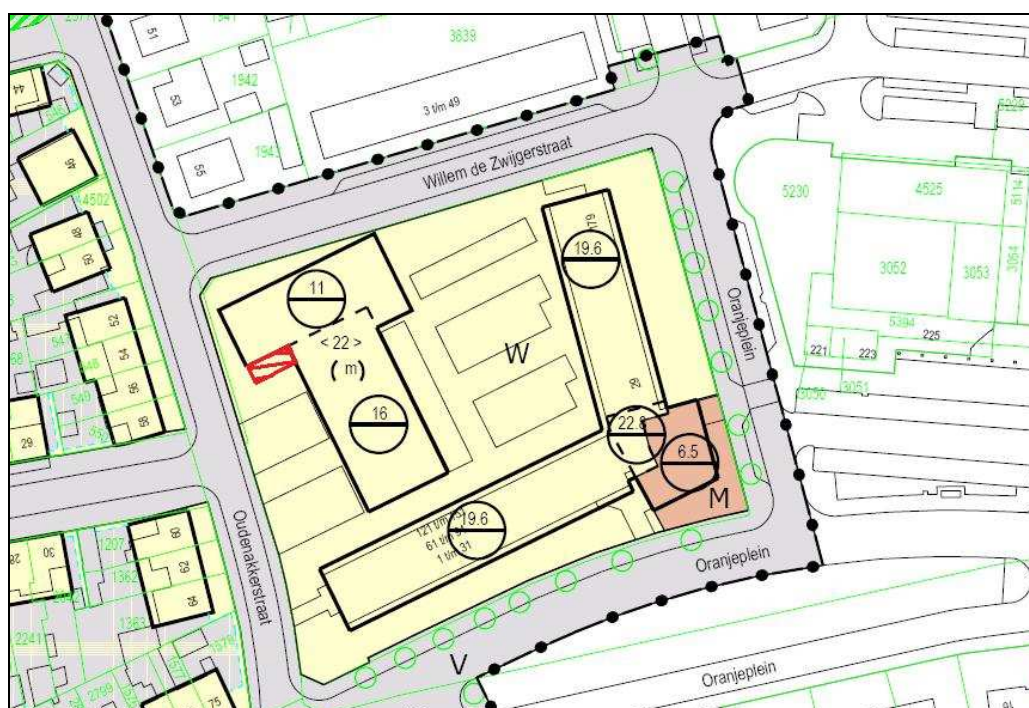
De maximale bebouwingshoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11,00 m. en 16,00 m. (art. 4.3.1, onder e, sub 2 van het geldende bestemmingsplan).

De bebouwingshoogten van de hoogste delen bedragen respectievelijk ca. 11,60 meter en 16,80 meter. De belangrijkste reden van deze afwijking is de benodigde grotere hoogte ten behoeve van de fysiotherapie.

Van deze strijdigheid kan worden afgeweken met ten hoogste 10% (art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 van de Wabo, juncto art 19.1, onder a van het geldende bestemmingsplan).

De bouwhoogte is bij het laagste deel van het bouwplan 0,6 m hoger dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan en 0,8 meter bij het hoogste deel. Beide blijven binnen de marge van 10 %.

- een gedeelte van het hoofdgebouw valt buiten het bouwvlak (wijkt af van bestemmingsplan)

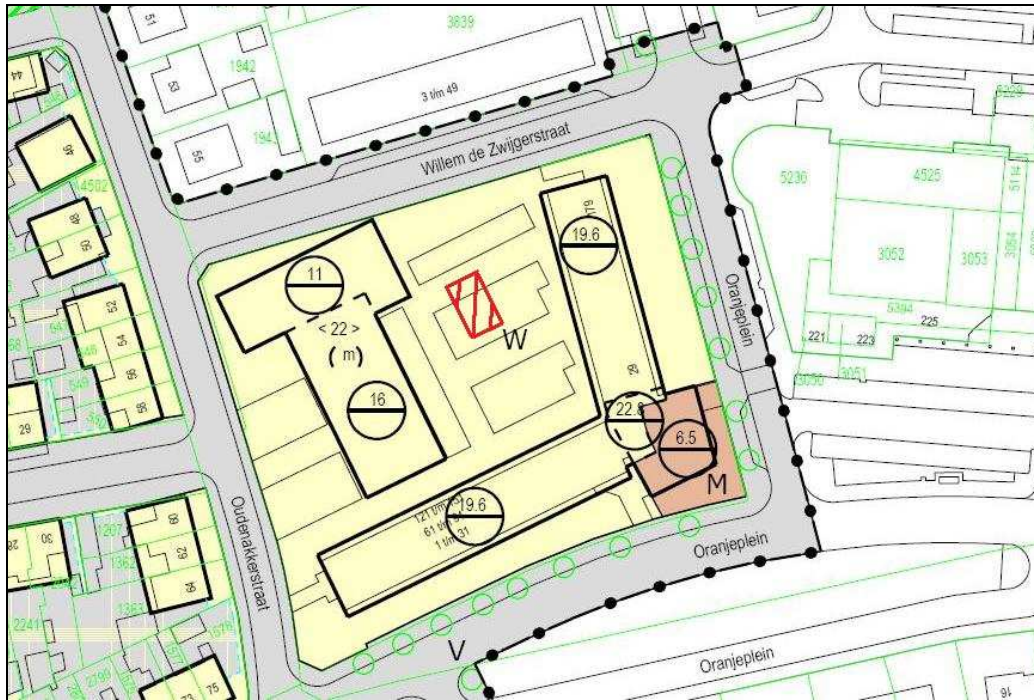


Volgens het bestemmingsplan moet het hoofdgebouw binnen het bouwvlak worden gebouwd (art. 4.3.1. onder a). Een gedeelte van het hoofdgebouw valt buiten het bouwvlak.

De afwijking betreft bebouwing op de eerste verdieping bij de fysiotherapie, boven de entree naar het gezondheidscentrum. Oorspronkelijk was ter plaatse een galerij geprojecteerd voor de drie alhier geplande woningen. Nu het bouwprogramma is gewijzigd en in plaats van deze drie woningen een fysiotherapieruimte wordt gebouwd, is de galerij vervallen en bij de fysiotherapieruimte getrokken. Door deze aanpassing wordt op deze plek het bouwvlak overschreden. Deze overschrijding heeft noch stedenbouwkundig, noch esthetisch, noch functioneel nadelige gevolgen. De aanwezigheid van een fysiotherapieruimte in het gezondheidscentrum is juist een meerwaarde voor het project en voor de wijk.

Op grond hiervan kan met toepassing van art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo worden afgeweken van het bestemmingsplan.

- de bouw en situering van de afzonderlijke fietsenstalling (wijkt af van het bestemmingsplan)



Het bouwplan voorziet in de bouw van een afzonderlijke fietsenstalling met oplaadmogelijkheid voor enkele scootmobiels. Deze afzonderlijke stallingsruimte is zo dicht mogelijk bij de entree van de appartementen geprojecteerd, maar valt buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak.

Het is onmogelijk gebleken deze ruimte in het hoofdbouwblok op te nemen, omdat dit ten koste zou gaan van de ruimten en functionele indeling van het op de begane grond gelegen gezondheidscentrum. Anderzijds is het van belang dat de stallingsruimte tbv de 19 appartementen zo dicht mogelijk bij de entree van de woningen ligt. De stallingsruimte is qua architectuur afgestemd op het hoofdgebouw. Op grond hiervan kan met toepassing van art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo worden afgeweken van het bestemmingsplan.

## **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 bundelingsstrategie. 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 Provinciaal Omgevingsplan (POL) uit 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.

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 9 'Stedelijke bebouwing'.

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

- de bestaande stedelijke bebouwing (P9), waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones (P8), die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsgebieden niet toereikend zijn.

De POL-kaart met de locatie is onderstaand opgenomen.

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en 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 achtname van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd.

De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit (LOK) en de Stad&Milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit. Via programma's als Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en Brede Doeluitkering voor infrastructurele werken (BDU) en Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) kan de Provincie een stimulerende en participerende rol vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen). De provincie verwacht van gemeenten dat deze transformatieprojecten en initiatieven voor nieuwe werklocaties, woongebieden en nationale/regionale infrastructuur, die niet passen in de programma's voor werken of wonen, dan wel gelegen zijn in de nabijheid van provinciale wegen of EHS en Natura 2000 gebieden, om advies aan de provincie zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Het voorliggende plan ligt binnen de bebouwde kom en is een inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan de beoogde doelstelling van het perspectief 'de bestaande stedelijke bebouwing'.

Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL.



figuur: uitsnede POL kaart Perspectieven

#### *Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg*

Met het programma 'Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening' wil de Provincie Limburg een antwoord geven op kritische geluiden uit de Limburgse samenleving over de

complexiteit van de regelgeving en de lange en vaak ondoorzichtige besluitvormingsprocessen en procedures bij de voorbereiding van ruimtelijke (bouw)plannen.

Vanuit die constatering is de provincie met het heroriëntatietraject de weg ingeslagen naar een andere, meer ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening, om binnen de provinciale beleidskaders te komen tot meer slagvaardigheid en kwaliteit in de doorwerking en uitvoering van de ruimtelijke ordening. Hiermee wordt ingespeeld op een in Nederland breed gedragen manier van denken en werken in de ruimtelijke ordening, de ontwikkelingsplanologie.

Doel van het programma 'Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening' is te komen tot een werkwijze die meer kansen wil bieden aan maatschappelijke gewenste ontwikkelingen, mits die passen binnen de beleidsdoelen van de Provincie Limburg en geen afbreuk doen aan (c.q. een versterking opleveren van) de aanwezige gebiedskwaliteiten. Samenwerking tussen betrokken partijen, duidelijk zijn over de kaders maar met een grotere flexibiliteit in de uitvoering. Dit zijn de noodzakelijke componenten om de slagvaardigheid en kwaliteit in de ruimtelijke ordening te vergroten. Dit vereist op de eerste plaats attitude van openstaan voor goede initiatieven, bereid zijn tot samenwerking met andere overheden en initiatiefnemers, en hierbij staan voor je eigen belang, maar deze ook durven afwegen tegen het integrale belang.

Dit alles mag natuurlijk niet ten koste gaan van bestaande kwaliteiten en toekomstwaarden. Belangrijke ontwikkelingen dienen steeds eerst getoetst te worden aan de gewenste lange termijn ontwikkelingen en kwaliteitsdoelen. Op haar schaal- en abstractieniveau biedt het POL2006 het kader om op deze doelen en kwaliteit te sturen.

Met name het driehoeksmodel, gericht op een evenwichtige beoordeling van de economische, ecologische en sociaal/culturele belangen en de POL-perspectieven, als referentie voor uiteenlopende visies op de ontwikkeling van gebieden, wordt gezien als richtinggevend voor ontwikkelingsplanologie. Hierin zal kwaliteitsborging via een integrale procesaanpak (van planvoorbereiding) verankerd moeten worden.

Bij de beoordeling van bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied, zoals in onderhavig geval, wordt met name gelet op de grotere ontwikkelingen van bovenlokaal belang. In dit plangebied is dit niet aan de orde. Het betreft hier een relatief kleinschalige ontwikkeling. Dergelijke ontwikkeling wordt marginaal op ruimtelijke/juridische aspecten getoetst.

#### *POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering*

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is een Plan op hoofdlijnen, met de status van zowel structuurvisie, waterplan, milieubeleidsplan, verkeers- en vervoersplan van de Provincie Limburg, en het bevat tevens de hoofdlijnen van het beleid voor economie, welzijn en cultuur. Het POL is geen uitvoeringsprogramma. Voor allerlei gebieden of sectoren worden er, binnen de hoofdlijnen van het POL, uitvoeringsprogramma's gemaakt of in afstemming met Rijk en andere partners opgesteld (o.a. Verstedelijkingsafspraken 2010-2020).

De focus van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering is gericht op de kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling bij een in de toekomst krimpende bevolkingsomvang in de komende twee decennia en de coördinerende en sturende provinciale rol daarbij. Daarbij wordt meer dan tot nu toe ook ingegaan op de regionale verschillen binnen Limburg. Dit blijft op hoofdlijnen

en gericht op twee perioden van 10 jaar tot 2030. De indicatieve ramingen van de verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraad voor de perioden 2010 – 2020 en 2020 - 2030 zijn opgenomen in de geactualiseerde tekst van de betreffende paragraaf (6.3) van het POL2006. De provinciale woonvisie vormt een nadere uitwerking en operationeel kader.

In Midden-Limburg is in enkele gemeenten inmiddels ook sprake van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er volgens E, til tot ca. 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. Er wordt in het extra aantrekken van nieuwe inwoners voorzien. De demografische ontwikkelingen maken dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg nog moet doorgroeien met ca. 6.000 woningen tot de huishoudenstop. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met ca. 1.000 woningen. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang én wijzigende samenstelling van huishoudens en vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Dit is van lokaal, regionaal en provinciaal belang. De nog te realiseren nieuwe locaties in een stadsregio dragen bij aan de transformatieopgave van die stadsregio. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen óók in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor het Weerterkwartier wordt voor de periode 2008-2020 een voorraadontwikkeling verwacht van ca. 2.000 woningen. Volgens de provincie zal de voorraadontwikkeling voor het Weerterkwartier voor de periode 2020-2030 per saldo 0 bedragen.

Door Rijk en Provincie wordt al decennia lang ingezet op het zoveel mogelijk concentreren van woningbouw in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het Rijk stelt in de Nota Ruimte, dat de zogenaamde bundelingsgebieden hun aandeel in het totaal aantal woningen, minstens dienen te behouden. In POL2006 is dit bundelingsbeleid overgenomen. Overeenkomstig het bundelingsbeleid van de provincie dient van de totale woningproductie het aandeel van de stadsregio 51% te bedragen en het aandeel van het landelijk gebied 49%. De begrenzing van de stadsregio komt overeen met de grens stedelijke dynamiek, zoals in bovenstaande figuur aangeduid is.

Bij plattelandskernen in Midden-Limburg ziet de provincie nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding (SER-ladder). Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen.

In regionale woningbouwprogramma's zal de balans tussen ontwikkeling van woningen binnen de contour, uitleglocaties grenzend aan de contour, nieuwe op zich zelf staande clusters, hergebruik van vrijkomende (agrarische en niet-agrarische) bebouwing en incidentele woningen in bestaande linten en clusters van bebouwing in het buitengebied bepaald moeten worden.

Dit plan betreft een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering.

## **2.4. Gemeentelijk beleid**

### *Structuurvisie fase-1 document*

De structuurvisie fase-1 document is vastgesteld op 18 maart 2009. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 juli 2008 en daarmee samenhangend de Grondexploitatiewet is het noodzakelijk om een actuele structuurvisie te hebben (artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening). Bovendien biedt de Grondexploitatiewet nieuwe mogelijkheden. Het Structuurplan uit 1998 was zowel inhoudelijk als juridisch/planologisch niet meer actueel. Besloten is om het opstellen van een nieuwe structuurvisie in 2 fasen te splitsen.

Allereerst is een fase 1 document opgesteld. Hierin zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, waaronder economie, wonen, groen, water, infrastructuur, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een actieprogramma samengesteld uit de in de vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten. Na afronding van dit Structuurvisie fase 1 document wordt een 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. Deze visie is nog niet vastgesteld.

Deze structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van de ontwikkelingen en de ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee een 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 een gezamenlijk kaderstellend beleid.

In de nota zijn projecten opgenomen die het gevolg zijn van vastgesteld beleid. Nieuwe projecten worden in fase 2 opgenomen. Er is in een voorlopig actieprogramma gebiedsgericht ingegaan op de lopende en in voorbereiding zijnde projecten. Aan de hand van kaartbeelden wordt een en ander visueel ondersteund.

Tot slot wordt ingegaan op de financiële aspecten. De Meerjareninvesteringsplannen Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen maken geen deel uit van deze visie, doch worden tegelijkertijd met deze visie door de raad vastgesteld.

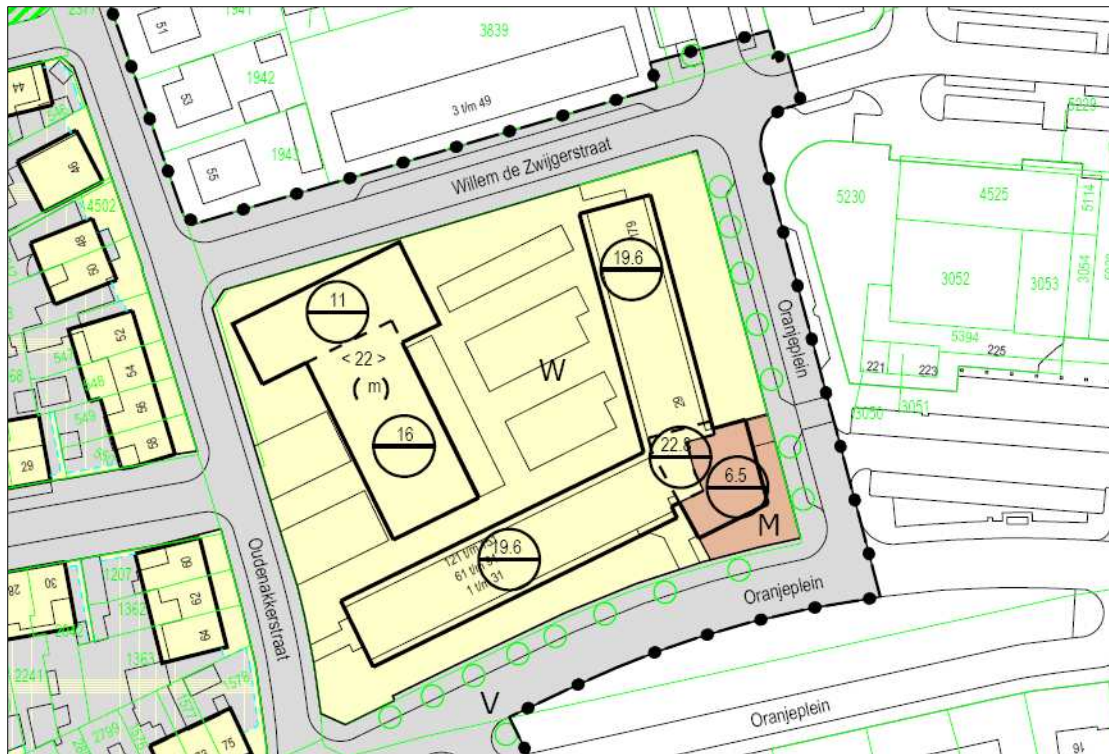
Het plan aan de Oudenakkerstraat is opgenomen in het Structuurvisie fase-1 document, dat op 18 maart 2009 door de raad is vastgesteld.

### *Bestemmingsplan*

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan "Keent 2008", zoals vastgesteld op 29 oktober 2008, in werking getreden op 18 december 2008 en onherroepelijk geworden op 22 april 2009.

Het perceel heeft de bestemming "wonen" met de aanduiding "maatschappelijke doeleinden toegestaan". 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 uitgebreide procedure voor de projectomgevingsvergunning te volgen.



figuur: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

#### *Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014*

Op 15 december 2010 is door de gemeenteraad van Weert de 'Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014' vastgesteld. De beleidsnota's 'Wonen in Weert 2003+' en 'Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010' zijn ingetrokken.

De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie is dat de planperiode van de vorige regionale woonvisie was afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) vormt de gemeente Weert de regio Weerterkwartier. De woonvisie fungeert als toetsingskader voor de drie gemeenten en de provincie. Dit is van belang voor nieuwe initiatieven en voor het bijsturen van lopende plannen. Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen.

De demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden. De kwantitatieve woningbehoefte was in het verleden meer vrijblijvend van karakter, er was veel ruimte voor nieuwe initiatieven. Op termijn krijgt de regio te maken met een geleidelijke afname van de groei van het aantal huishoudens en een sterk wijzigende leeftijdsopbouw van de bevolking. Het maken van afspraken over de planvoorraad en (de bijstelling van) de uitvoering daarvan is dan ook nodig (fasering/dosering).

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op hetzelfde niveau als in 2010 gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28% ten opzichte van 2010. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% ten opzichte van 2010 en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar)

stijgt met ruim 60% ten opzichte van 2010. De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie.

Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.

Het project Oudenakkerstraat is hierin opgenomen. De bouw van 19 appartementen in de sociale huursector in combinatie met een gezondheidscentrum vormen een welkome aanvulling en kwaliteitsimpuls in de bestaande en sterk vergrijzende wijk Keent.

### 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.

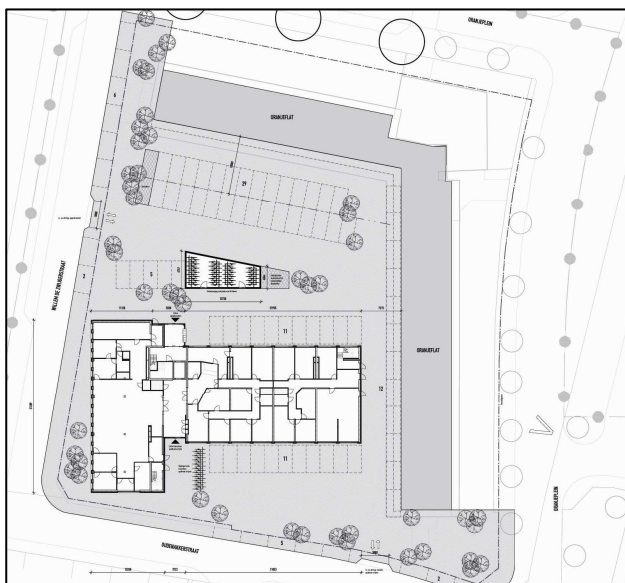
Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- 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 is sluitend. Er worden in totaal 81 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hierbij is tevens de vervanging van 24 bestaande parkeerplaatsen opgenomen. Er is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,5 voor de reguliere sociale huurwoningen.

|                                               | aantal |
|-----------------------------------------------|--------|
| vervanging bestaande parkeerplaatsen          | 24     |
| 19 nieuwe sociale huurwoningen (1,5 per won.) | 29     |
| bezoekers en personeel gezondheidscentrum     | 28     |
| totaal                                        | 81     |



Figuur: indeling parkeerterrein Oudenakkerstraat Weert

### **3.3. Milieuwetgeving**

#### **3.3.1 Bodem**

De onderbouwing op het aspect bodem, zoals die in het bestemmingsplan Keent 2008 is opgenomen, is ongewijzigd als gevolg van dit projectbesluit. Het gebruik van de locatie vanaf 2008 heeft geen invloed gehad op de bodemaspecten. Zoals in het bestemmingsplan Keent 2008 is opgenomen, is deels de bodemkwaliteit akkoord bevonden en is deels sanering nodig. Hiervoor de provincie bevoegd gezag. De provincie heeft op 3 december 2008 ingestemd met het saneringsplan en de beschikking afgegeven.

#### **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 ( $\text{NO}_2$ ), zwevende deeltjes ( $\text{PM}_{10}$  of fijnstof), zwaveldioxide ( $\text{SO}_2$ ), lood (Pb), benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ) 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. 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  $0,0008 \times \text{aantal woningen} + 0,000012 \times \text{bruto vloeroppervlak commerciële ruimten (BVO) in m}^2$  moet kleiner of gelijk zijn aan 0,4.

Er worden 19 woningen gerealiseerd en ca. 1.050 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimten.  $19 * 0,0008 + 1.050 * 0,000012 = 0,0278$ . 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.

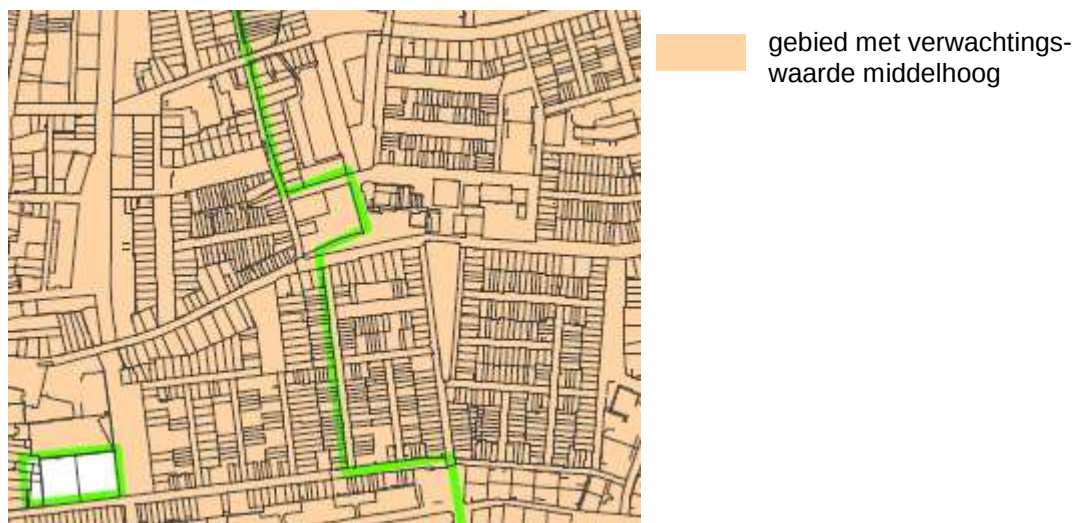
Uit het bovenstaande blijkt dat externe veiligheid voor het betreffende plangebied niet van toepassing is. De planwijziging is hierop niet van invloed.

### 3.4. Waterhuishouding en watertoets

Op het aspect water wijzigt het plan niet. Het schoon hemelwater wordt opgevangen en geborgen waarna het kan infiltreren. De toetsing vindt plaats in het kader van de vergunningaanvraag.

### 3.5 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht. De gemeenten Weert en Nederweert hebben gezamenlijk archeologiebeleid opgesteld. Blijkens de archeologische beleidsadvieskaart is er binnen het plangebied sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond geroerd zal gaan worden. Bij grondverstorende activiteiten groter 2.500 m<sup>2</sup> en 40 cm diep ter plaatse van de waarde ‘middelhoog’.



figuur: uitsnede gemeentelijke beleidsadvieskaart archeologie

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.400 m<sup>2</sup>. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, dan geldt conform artikel 53 van de

Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de minister of het door hem vertegenwoordigend bevoegd gezag, zijnde de gemeente Weert.

### **3.6 Natuur en landschap met flora- en faunatoets**

Ten behoeve van het bestemmingsplan Keent 2008 is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De volgende aanbevelingen zijn destijds gedaan::

- De bestaande groenstructuur kan worden versterkt door bij het ontwerpen te voorzien in een groen lint, dat (bijna) aansluit op de bestaande aanwezige groenstructuren. Bij voorkeur wordt dit lint ingevuld met opgaande structuren (bomenrijen, 'laan'beplanting).
- In de nieuwbouw kan rekening gehouden worden met de aanleg van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Hiervoor zijn kant-en-klare inbouwkasten verkrijgbaar, die voor de typische soorten van stedelijk gebied (Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger) voldoen.

Het gewijzigde plan heeft geen consequenties op het aspect flora en fauna ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er is een realisatieovereenkomst aangegaan met de projectontwikkelaar waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en afwenteling van eventuele planschade.

## **MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN**

### **4.1 Inleiding**

In de voorliggende omgevingsvergunning 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 op enkele onderdelen 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 procedure omgevingsvergunning 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 ten opzichte van de huidige bebouwing aanzienlijk verbeterd. Bovendien past een gezondheidscentrum met appartementen beter in deze woonomgeving dan het voormalige garagebedrijf. Door het nieuwbouwplan wordt tevens de van oudsher vervuilde grond ter plaatse van het voormalige benzinepompstation gesaneerd.

Ook beleidsmatig past het project 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 ondersteunen de ontwikkeling van een gezondheidscentrum met sociale huurappartementen in de wijk Keent. Het plan vormt een prima afronding van het wijkvernieuwingsplan Keent Kiest Kwaliteit, dat de laatste 10 jaar tot uitvoering is gebracht.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor dit concrete bouwplan.

### **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**

### **5.1. Procedure**

De omgevingsvergunning doorloopt de volgende procedure:

- Vooroverleg (voor)ontwerp omgevingsvergunning (6 weken) met waterschap, provincie en rijk, indien er sprake is van een belang van deze instanties.
- 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 omgevingsvergunning (6 weken), tevens toezending aan gedeputeerde staten, het waterschap en het rijk, 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.. 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 omgevingsvergunning, 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 de omgevingsvergunning 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 de verleende omgevingsvergunning.

### **5.2. Vooroverleg**

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een omgevingsvergunning 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. 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 de omgevingsvergunning is op 8 februari 2012 gepubliceerd en toegezonden aan Gedeputeerde Staten, Watertoetsloket Peel- en Maasvallei en de Inspectie Regio Zuid.