

Maasstraat (achter) 20

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	
1.2.	Ligging van het plangebied	
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	
1.4.	Doel	
Hoofdstuk 2	Projectprofiel	7
2.1.	Inleiding	
2.2.	Gebiedsbeschrijving	
2.3.	Plangebied	
2.4.	Planvoornemen	
Hoofdstuk 3	Beleid	15
3.1.	Inleiding	
3.2.	Rijksbeleid	
3.3.	Provinciaal beleid	
3.4.	Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	31
4.1.	Inleiding	
4.2.	Geluid	
4.3.	Bodem	
4.4.	Water	
4.5.	Luchtkwaliteit	
4.6.	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	
4.7.	Externe veiligheid	
4.8.	Kabels en leidingen	
4.9.	Archeologie en cultuurhistorie	
4.10.	Flora en fauna	

4.11. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 43

5.1. Economische en financiële haalbaarheid

5.2. Maatschappelijke haalbaarheid

5.3. Conclusie

Hoofdstuk 6 Juridische opzet 45

6.1. Inleiding

6.2. Verbeelding

6.3. Regels

6.4. Planvoornemen

Bijlagen bij toelichting 47

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek 48

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

In het historisch centrum van Weert ligt het negentiende-eeuwse pand aan de Maasstraat 20. Dit half-vrijstaand gebouw is de laatste jaren in gebruik geweest als winkelpand met een bovenwoning, waarbij het volledige perceel bebouwd is. Initiatiefnemer heeft het voornemen aan de achterzijde op de bestaande bebouwing twee appartementen te realiseren. De te realiseren appartementen zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' (bestemming 'Centrum') planologisch-juridisch niet toegestaan omdat hier geen bouwvlak aanwezig is. Voor het centrum van de gemeente Weert is het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' in ontwerp. De gemeente Weert heeft op basis van deze ruimtelijke onderbouwing ervoor gekozen om dit bestemmingsplan planologisch-juridisch passend te maken voor het voorliggend planvoornemen.

1.2. Ligging van het plangebied

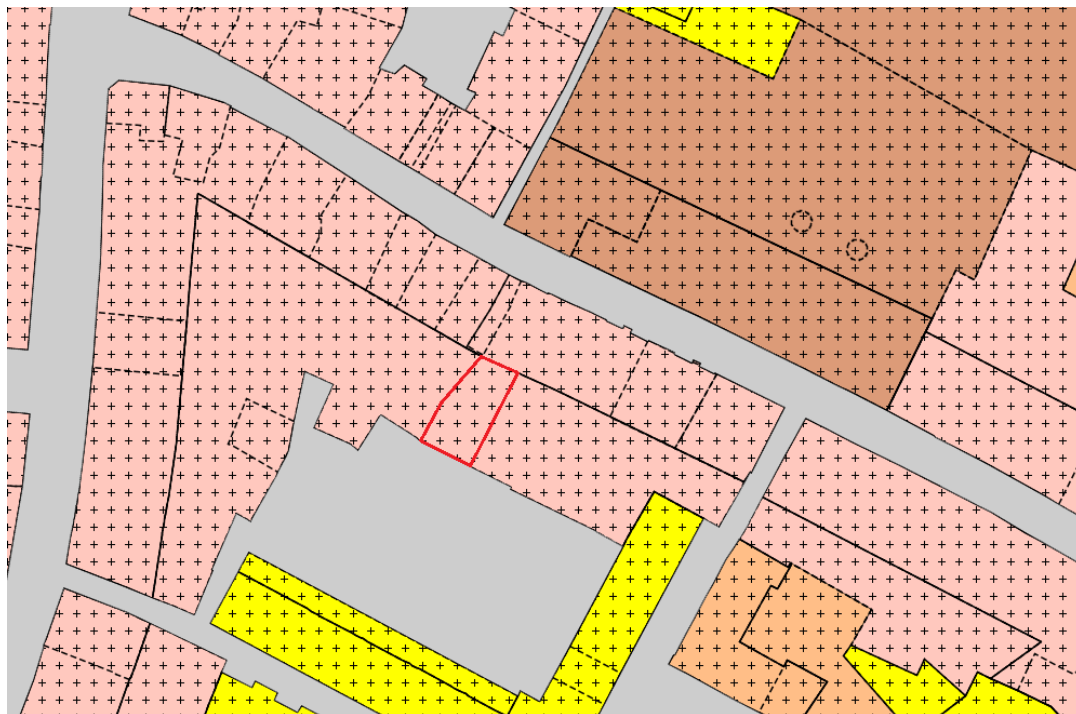
Het plangebied is gelegen in het centrum van Weert aan de achterzijde van de Maasstraat 20 en grenst aan het parkeerterrein aan de Walburgpassage. Het planvoornemen heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie O, perceelnummer 2212.



Uitsnede kadastrale kaart en plangebied (rood omlijnd)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' van kracht. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Weert vastgesteld d.d. 4 maart 2010. Daarnaast is op 26 juni 2013 de 1e partiële herziening vastgesteld. De 1e partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op de enkelbestemming 'Verkeer'. Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' van toepassing. Voor het plangebied is de aanduiding 'bijgebouwen' van toepassing.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' en plangebied (rood omlijnd)

Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad voorbereid. Dit biedt de mogelijkheid om de realisatie van de gewenste appartementen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.4. Doel

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in dan het verantwoorden van het realiseren van twee appartementen op de bestaande bebouwing. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn geen woningen en het bouwen in 2 bouwlagen niet toegestaan. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het planvoornemen te verantwoorden zodat het planologisch-juridisch mogelijk gemaakt kan worden binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'.

Hoofdstuk 2 Projectprofiel

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een gebiedsbeschrijving gegeven van de directe omgeving van het plangebied. Daarna wordt ingegaan op de exacte ligging van het plangebied. Tot slot wordt uitgebreid ingegaan op het planvoornemen.

2.2. Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het (historisch) centrum van de gemeente Weert, binnen de singelring van de Emmasingel, de Kasteelsingel en de Wilhelminasingel. De verschijningsvorm van deze bebouwing is gedifferentieerd qua goot- en bouwhoogte, kapvorm en heeft een cultuurhistorische uitstraling. De bebouwing aan de Maasstraat bestaat uit 2 bouwlagen met kap. Aan de Maasstraat zijn qua functies enkele winkels gevestigd. De bebouwing aan de Maasstraat loopt in de meeste gevallen volledig in 1 of meer bouwlagen door tot aan de Walburgpassage. In een aantal situaties zijn hier reeds woningen gerealiseerd. Aan de overzijde van de Walburgpassage zijnde een parkeerterrein is een appartementencomplex gelegen.

De Maasstraat verbindt het centrum van Weert via de Maaspoort en de Roermondseweg met de Rijksweg A2 en het verderop ten zuidoosten gelegen Roermond. De Maasstraat vormt een recht lopende weg die haaks aansluit op de hoofdvas van het (historisch) centrum van Weert, zijnde de Langstraat / Markt.



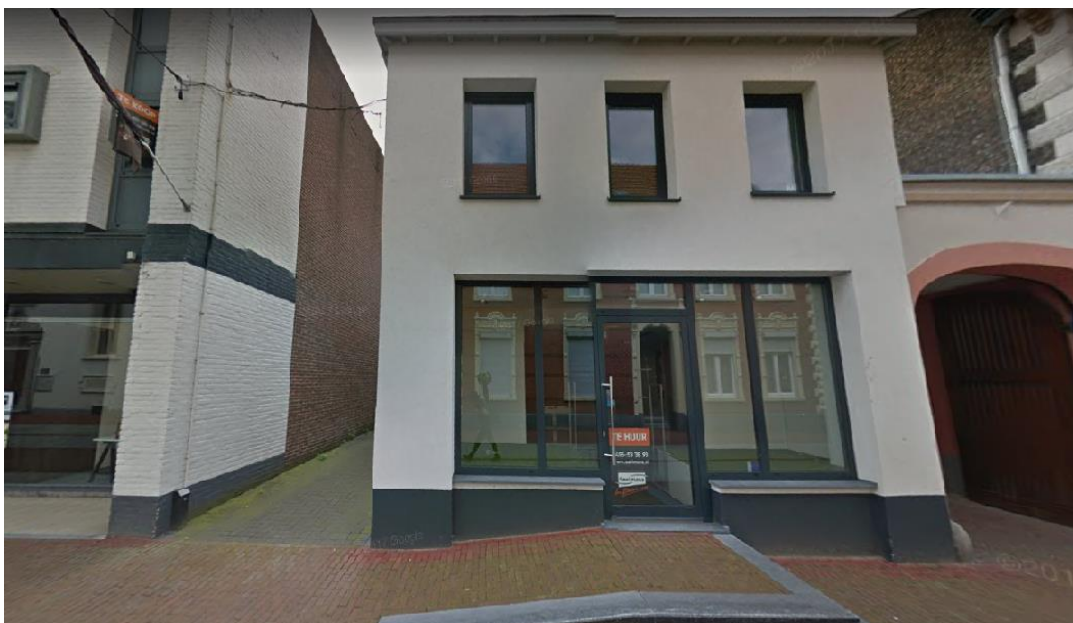
Uitsnede omgeving ten opzichte van het plangebied (rood omlijnd)

2.3. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de achterzijde van de Maasstraat 20 en is volledig bebouwd in 1 bouwlaag met plat dak. Het pand is volledig in gebruik door een dienstverlenend bedrijf (Hypothekers Unie).



Uitsnede directe omgeving plangebied en plangebied (rood omlijnd)



Uitsnede Maastricht 20



Uitsnede Maasstraat ten oosten van het plangebied



Uitsnede Maasstraat ten westen van het plangebied



Vooraanzicht plangebied

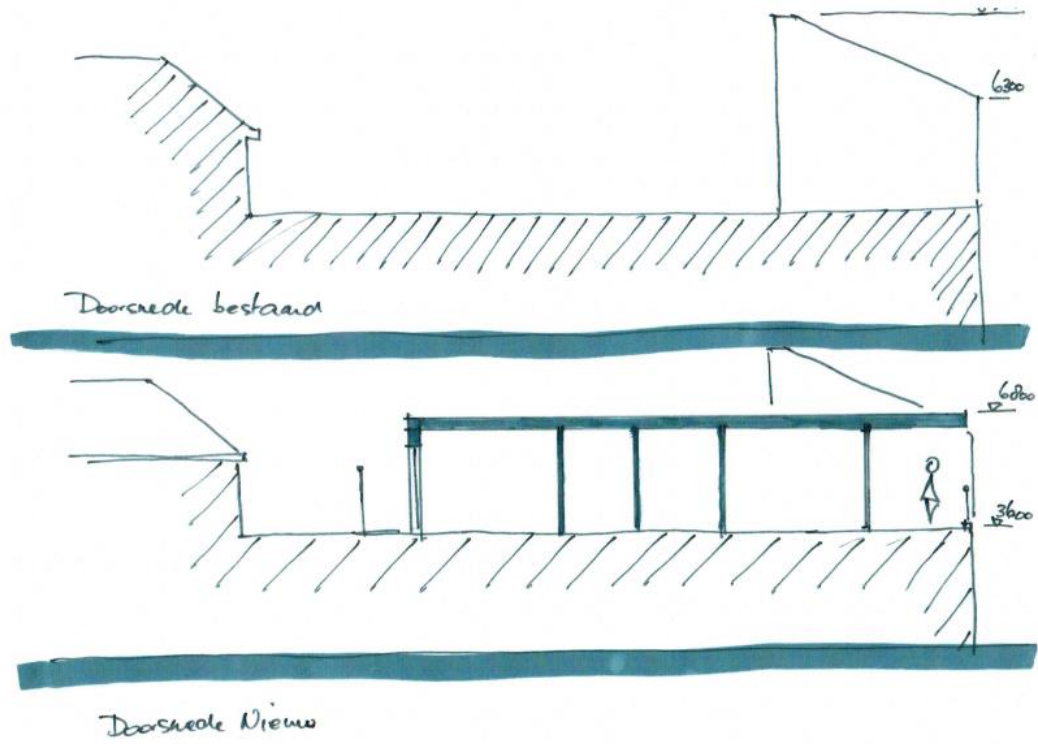
2.4. Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee appartementen boven op het reeds bestaande aangebouwde bijgebouw van het hoofdbouwwerk aan de Maasstraat 20 te Weert.

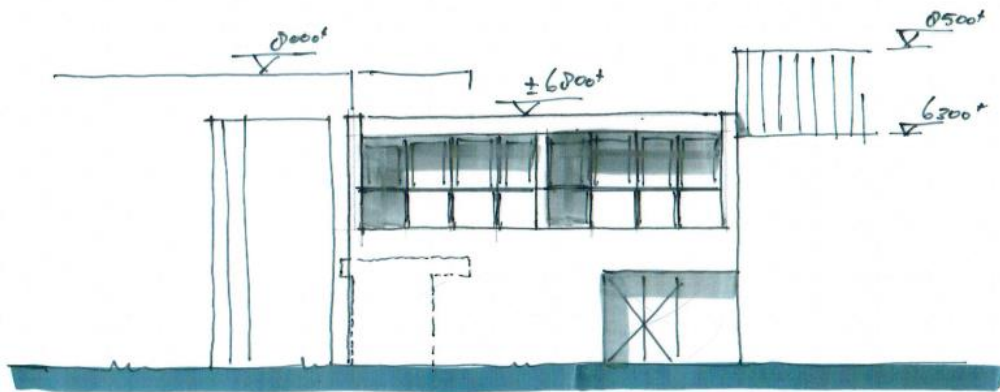
De appartementen hebben een oppervlakte van ongeveer 80 m² en zijn voorzien van een slaapkamer, keuken, badkamer, woonkamer en een terras. De terrassen liggen in het zuidwesten en hebben uitzicht naar het parkeerterrein gelegen aan de Walburgpassage. De te realiseren appartementen zijn bereikbaar via een 'steegje' (op eigen terrein) tussen nummer 20 en 22. Van daaruit zijn de appartementen via een trap en het dak te bereiken.



Plattegrond appartementen



Doorsnede appartementen



Aanzicht appartementen

Privacy en bezonning

Het appartementencomplex bestaat uit 1 bouwlaag gelegen op bestaande bebouwing. De bebouwing ter plaatse bestaat hierdoor uit 2 bouwlagen. De hoogte van het appartementencomplex sluit aan bij het naastgelegen pand aan de achterzijde van de Maasstraat 18. Het naastgelegen pand aan de achterzijde van de Maasstraat 22 ligt deels iets lager echter het gedeelte grenzend aan de Walburgpassage heeft ongeveer een gelijke hoogte vergeleken met het beoogde appartementencomplex. Zie ter verduidelijking voorgaande afbeelding en onderstaande foto.



De bestaande bebouwing ten oosten (Maasstraat 18) van het beoogde complex heeft ongeveer een gelijke hoogte. De bestaande bebouwing ten westen is deels iets lager maar grenzend aan de Walburgpassage ook ongeveer gelijk.

Tevens zijn de percelen van de naastgelegen panden volledig bebouwd. Het appartementencomplex wordt ingepast tussen twee reeds bestaande gebouwen tegen blinde zijgevels. De voorgevel van het appartementencomplex sluit aan bij de naastgelegen gevels aan de achterzijde van de Maasstraat 18 en 22. Aan de voorgevel hebben de studio's ramen en een terras.

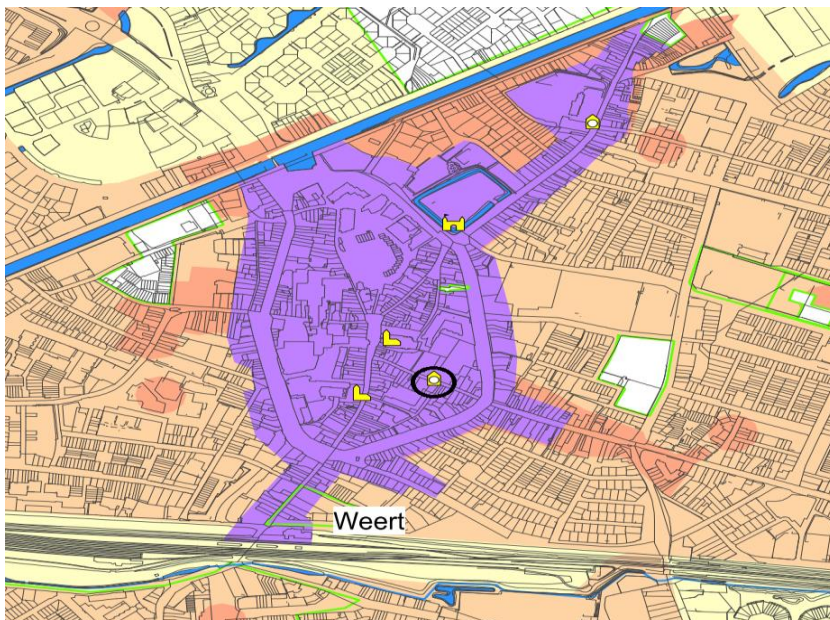
De toekomstige bewoners van de studio's hebben geen inkijk bij de burens en visa versa. Dit zorgt ervoor dat de privacy is gewaarborgd. Het planvoornemen heeft geen invloed op de bezonning van de naastgelegen panden door de sluitende gevels en doordat de naastgelegen percelen volledig zijn bebouwd.

De sluitende gevels zorgen er tevens voor dat de naastgelegen panden niet van invloed zijn op de bezonning van het planvoornemen.

Parkeren

Het parkeren geschiedt op het parkeerterrein of in de ondergrondse parkeergarage aan de Walburgpassage. Het parkeerterrein is gelegen aan de achterzijde van het pand aan de Maasstraat 20. Bij de realisatie van het planvoornemen wordt de voorzijde van de appartementen gesitueerd aan het parkeerterrein. Op het parkeerterrein zijn 53 parkeerplaatsen gesitueerd. Verder is er op het parkeerterrein een doorgang naar een ondergrondse parkeergarage aanwezig. De parkeergarage heeft een capaciteit van 128 parkeerplaatsen.

Bewoners in de binnenstad kunnen een parkeerarrangement aanvragen. De kosten hiervan bedragen circa €50,- per maand dit dient tijdig met kandidaat huurders te worden gecommuniceerd. Een parkeerarrangement is een abonnement voor één parkeergarage naar keuze. In dit geval kan alleen in een garage geparkeerd worden, er is gezien de capaciteit en op basis van input vanuit de gemeente gebleken dat straatparkeren in zone 1 of 2 niet mogelijk is.



Parkeerterrein aan de Walburgpassage



Ingang parkeergarage

Betekenis voor het besluitgebied

Het planvoornemen is aan te merken als een reguliere stedelijke ontwikkeling, passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving, waarvan aannemelijk is dat een dergelijke ontwikkeling in dit gebied plaats kan vinden.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1. Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

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. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeeld in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Verborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke, cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Betekenis voor het plangebied

De realisatie van het planvoornemen vindt plaats op het terrein aan de achterzijde van de Maasstraat 20 te Weert. Het planvoornemen is dermate kleinschalig dat het voorts de belangen van het rijksbeleid uit de SVIR niet raakt. Voor wat betreft de afweging inzake milieukwaliteit, geluidsoverlast, externe veiligheid en natuurlijke en cultuurhistorische waarden, wordt verwezen naar de onderzoeken/bureaustudies, zoals opgenomen in Hoofdstuk 4 milieuaspecten. Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen in het geding zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR 3.2.1 bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Betekenis voor het plangebied

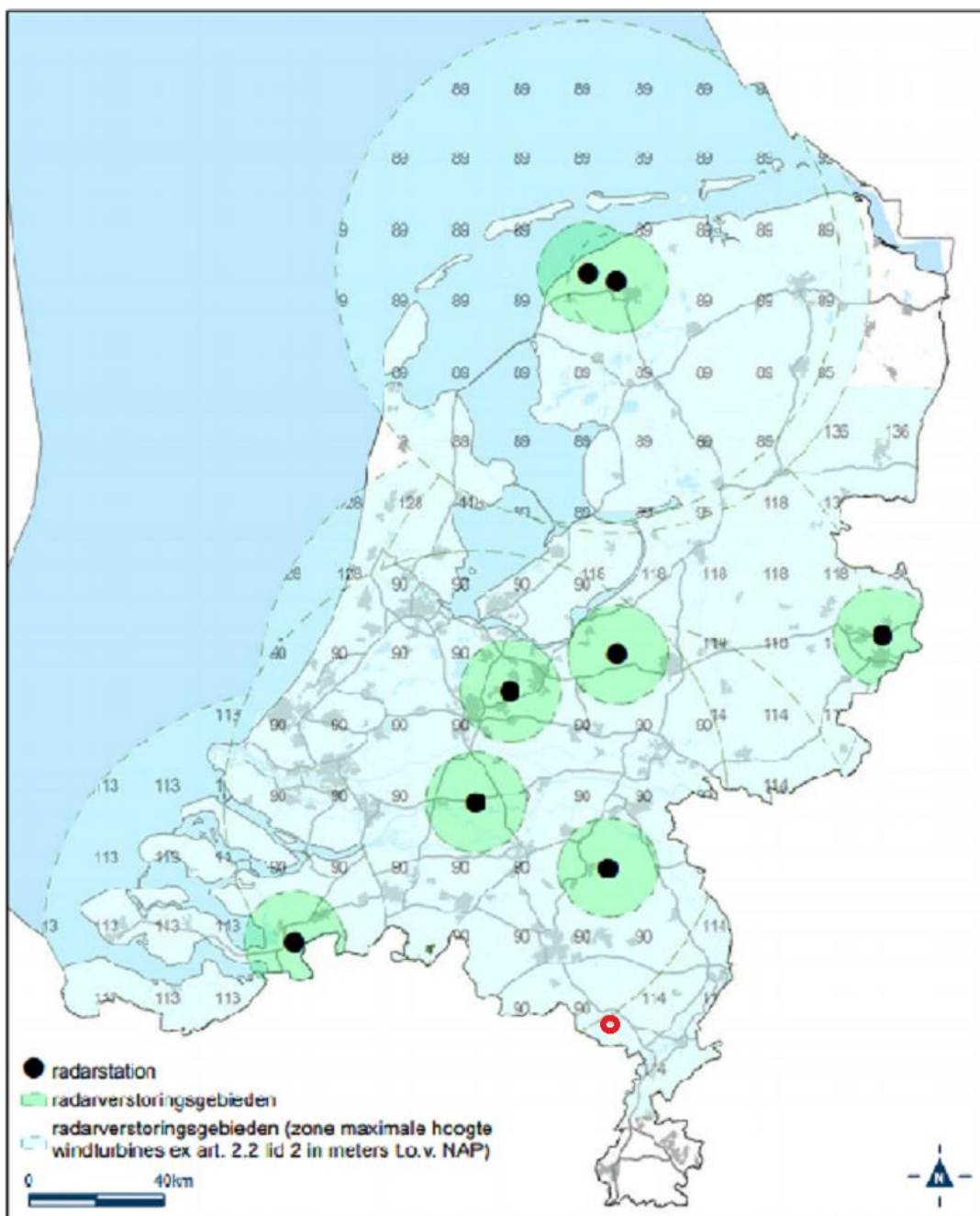
Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Voor het planvoornemen gelden derhalve geen beperkingen vanuit het Barro.

3.2.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Voor een aantal onderwerpen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Het gaat hierbij om; aanwijzing radarverstoringsgebieden, reserveringsgebieden hoofdwegen en landelijke spoorwegen en militaire terreinen geen deel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, alsmede enkele andere wijzigingen.

Betekenis voor het plangebied

Het plangebied valt binnen het radarverstoringsgebied van het vliegveld Volkel. Het radarverstoringsgebied heeft betrekking op de toegestane bouwhoogte van bouwwerken dan wel windturbines. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een twee appartementen. De hoogte van de appartementen (goothoogte 6,8 meter) blijft ruimschoots beneden de toegestane bouwhoogte van 114 meter NAP binnen het radarverstoringsgebied. Vanuit het Rarro gelden geen beperkingen voor het planvoornemen.



Radarverstoringsgebied (lichtblauwe cirkel) en het plangebied (rood omcirkeld)

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Hieronder volgt een toetsing van onderhavig planvoornemen aan de nieuwe Ladder.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Voordat getoetst wordt of een voorziene ontwikkeling 'nieuw' is, dient te worden getoetst of onderhavige ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijke' ontwikkeling. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro).

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de literatuur wordt er bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw zelfs gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18-11-2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22-07-2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

Bestaand stedelijk gebied

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd dient uitgebreid te worden gemotiveerd waarom deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijke gebied is in het Bro gedefinieerd als 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Betekenis voor het plangebied

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee appartementen. Het planvoornemen valt hierdoor onder de definitie van 'stedelijke ontwikkeling' (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden op één dezelfde locatie is twaalf. Aangezien het in onderhavig planvoornemenslechte twee appartementen betreft wordt het planvoornemen niet als stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd. Toetsing aan de ladder is formeel niet noodzakelijk. Tevens vindt het planvoornemen plaats binnen bestaand stedelijk gebied, namelijk het centrum van Weert. Een nadere motivatie is primair niet noodzakelijk.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en inwerking getreden op 16 januari 2015. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij onze basisfilosofie en ook bij aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

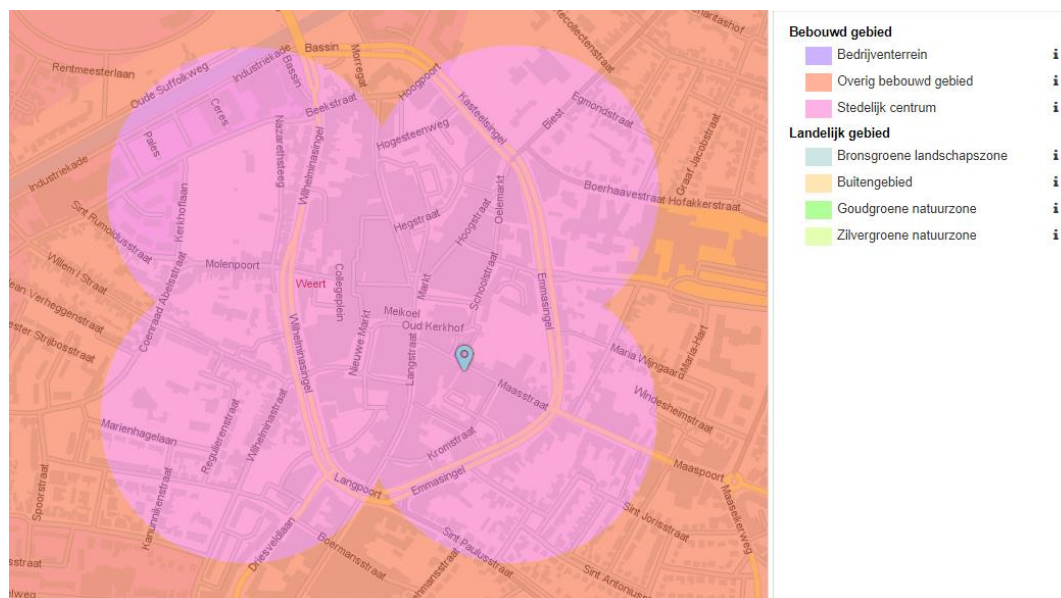
Plangebied

In het POL 2014 is het plangebied gelegen binnen het bebouwd gebied. Het (bestaand) bebouwd gebied wordt onderverdeeld in 3 zones: stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het plangebied valt binnen het stedelijk centrum.

Hieronder wordt verstaan de grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies

die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. De gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.

De accenten liggen op de ontwikkeling van het centrum-stedelijk woonmilieu, bovenregionaal verzorgend centrum voorzieningen en detailhandel, multimodaal bereikbaar en cultuurhistorie. Beleidsmatig wordt groot belang toegekend aan de kwaliteit en vitaliteit van deze stedelijke centra. De provincie geeft bij nieuwe ontwikkelingen de voorkeur aan herbesteding van leegstaande beeldbepalende panden en monumenten.



Uitsnede POL kaart en plangebied (blauwe aanduiding)

Invloed op het plangebied

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee appartementen achter een pand aan de Maasstraat 20 te Weert. Hiermee wordt voorzien in de ontwikkeling van het centrum-stedelijk woonmilieu. De functie wonen draagt door de menging van functies bij aan de kwaliteit en vitaliteit van het centrum van Weert en de Maasstraat in het bijzonder. De appartementen dragen zorg voor een (verdere) verlevendiging van het centrum, met name na sluitingstijd. Het planvoornemen past derhalve binnen de kaders van het omgevingsplan.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De omgevingsverordening Limburg is gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 op 12 december vastgesteld en op 16 januari 2015 inwerking getreden. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

De 'oude' Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Deze Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk 'Ruimte' is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op basis van de omgevingsverordening maakt de locatie deel uit van onderstaande onderwerpen:

- Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 - Bebouwd gebied
- Natuurbescherming - Natuur
- Milieubeschermingsgebieden - Boringsvrije zone Roerdalslenk III
- Normering regionale wateroverlast - Normering 1:100
- Grondwateronttrekking - Grondwateronttrekking

Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 - Bebouwd gebied

Duurzame verstedelijking zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat daarbij om bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Het woonbeleid zet zich sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied.

Milieubescherming - Boringsvrije zone Roerdalslenk III

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk wordt vier weken van tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten indien dergelijke ingrepen dieper dan 20 meter beneden het maaiveld reiken in zone I, 30 meter in zone II, 80 meter in zone III (tot aan de Bovenste Brunssumklei) en ieder voornemen in zone IV. Voor het planvoornemen is slechts de Boringsvrije zone Roerdalslenk III van toepassing.

Planvoornemen

Het planvoornemen past binnen de kaders van het woonbeleid omdat de appartementen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Tevens vinden bij het planvoornemen géén bodemingrepen plaats doordat de appartementen op bestaande bebouwing wordt gerealiseerd.

Betekenis voor het plangebied

Er zijn derhalve voor het planvoornemen geen belemmeringen. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen beperkingen oplegt aan de realisatie c.q. uitvoering van het planvoornemen.

3.4. Gemeentelijk beleid

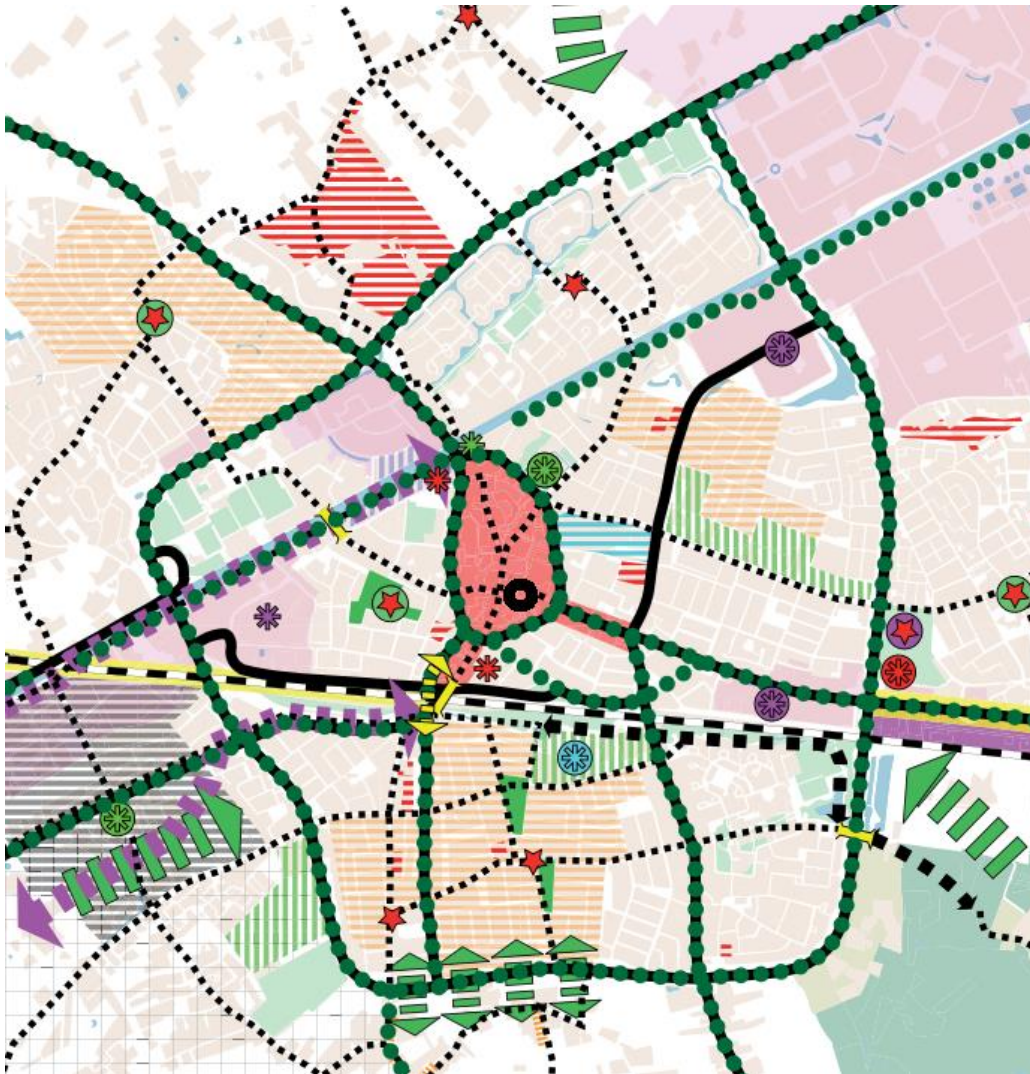
3.4.1 Structuurvisie Weert 2025

De Structuurvisie Weert 2025 is op 11 december 2013 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

- prettige woongemeente voor jong en oud;
- groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
- uitnodigend, bruisend centrum;
- hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De Structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. Verder maakt beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied in de vorm van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert hiervan deel uit. Tot slot maakt de Visie op het Stadshart deel uit van de structuurvisie. Speerpunten zijn het vergroten van de belevingswaarde en de ontmoetingsfunctie van het stadshart. Ontwikkelingen zoals de toenemende leegstand worden in de visie meegenomen.

In de Structuurvisie Weert 2025 maakt het plangebied onderdeel uit van de typologie 'Versterking Stadshart'.



Uitsnede Visiekaart Structuurvisie Weert 2025 en plangebied (zwart omcirkeld)

Wonen is van oudsher een belangrijke functie in de binnenstad. Wonen levert een bijdrage aan het stimuleren van de levendigheid in de binnenstad. De binnenstad is met haar goede voorzieningen, haar historisch karakter, het stadspark, het kanaal en goede bereikbaarheid een aantrekkelijke plek om te wonen. Binnen het totale scala aan woonmilieus in de gemeente, is de binnenstad (samen met Keent) de meest verdichte woonwijk. Insteek is om het centrum verder te verdichten en de omliggende woongebieden juist te verdunnen. Dit dient vooral te gebeuren door herbesteding van niet-woongebouwen. Algemene insteek is om vooral in het centrum de behoefte aan nieuwbouwapartementen te laten 'landen' en niet elders in de gemeente.

Betekenis voor het plangebied

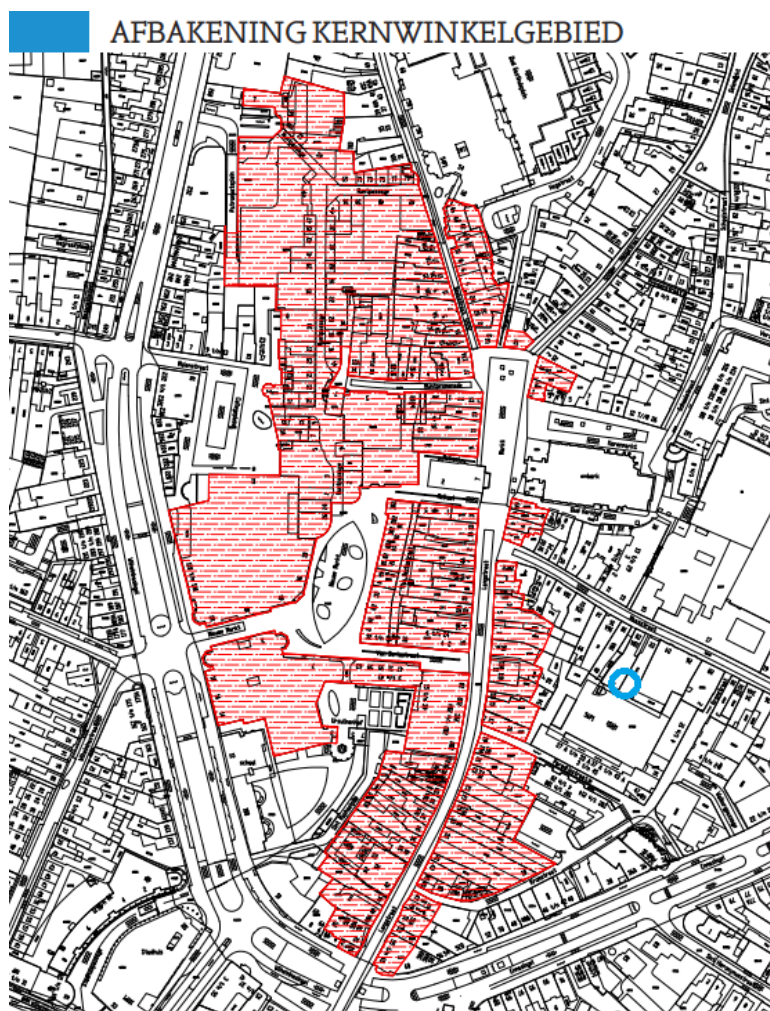
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee appartementen in de binnenstad van de gemeente Weert. Met het planvoornemen wordt specifiek een bijdrage geleverd aan de versterking en levendigheid van het stadshart. Geconcludeerd wordt dat de Structuurvisie Weert 2025 geen beperkingen oplegt aan de realisatie c.q. uitvoering van het planvoornemen.

3.4.2 Eerste partiële herziening van de Structuurvisie Weert 2025

Eerste partiële herziening Structuurvisie Weert 2025 is op 12 juli 2017 vastgesteld. De visie krijgt vorm in vijf ontwikkelijnen, waarbinnen meerdere opgaven gedefinieerd worden:

1. Historie als leitmotiv;
2. Verfraaiing binnenstad;
3. Klimaatbestendige en gezonde stad;
4. Functietransformatie en compact kernwinkelgebied;
5. Samenwerking bevorderen.

In de binnenstad ontstaat ruimte voor nieuwe concepten op het gebied van horeca, winkels en leisure. Actieve sturing is wenselijk om winkels te concentreren in het zogeheten 'achtje van Weert' (compact kernwinkelgebied). In de straten daarbuiten (de aanloopstraten) stimuleren we herbestemming van winkels naar een veelheid aan functies. Een van de weinige groeimarkten is de woningmarkt. In de woningbouwprogrammering is rekening gehouden met het toevoegen van woningen op verdiepingen en in voormalige winkel- of kantoorpanden. Nieuwbouw is voorzien in de omgeving van het kanaal.



Afbakening kernwinkelgebied, Eerste partiële herziening van de Structuurvisie Weert 2025 en het plangebied (blauw omcirkelt)

Het planvoornemen valt buiten het afgebakende 'kernwinkelgebied' en behoort tot de 'overige gebieden', gezien het aan de Walburgpassage wordt gerealiseerd. Dit zijn gebieden met voornamelijk een woonfunctie aan de randen van het centrumgebied/binnenstad. Er wordt ingezet op behoud van de huidige woonfunctie en, onder voorwaarden, een beperkte toevoeging van woningen aan de Hegstraat, Kromstraat en eventueel Walburgpassage (opheffen achterkantsituaties). De singelring vormt grotendeels de begrenzing van de binnenstad.

De wens bestaat dat de singels zich meer ontwikkelen tot verblijfsgebied. Het wonen zal naar verwachting toenemen: aan de buitenzijde betekent dit voornamelijk behoud van woningen met eventueel een beroep aan huis. Aan de binnenzijde zullen wellicht meer woningen in de plinten gerealiseerd worden.

Beperkt en onder voorwaarden wordt het toevoegen van zelfstandige woningen toegelaten in een aantal steegjes zoals de Kromstraat, Walburgpassage en Hegstraat. Dit is voornamelijk ingegeven door de wens de ruimtelijke kwaliteit van deze steegjes te verbeteren (omzetten achterkant in voorkant) en het aantal winkelmeters te verminderen. Nieuwe woningen in bestaande bijgebouwen zijn alleen wenselijk indien er voldoende woonkwaliteit wordt gerealiseerd en er commerciële meters worden weggehaald. De woningen dienen bij voorkeur te liggen aan het openbaar gebied. Incidenteel zijn woningen op binnenterreinen denkbaar.

Versterking formele en informele structuur

De formele en informele structuur van straatjes en steegjes dient gekoesterd te worden. In de formele structuur ligt de opgave met name in het verbeteren van de gevelkwaliteit, de herinvulling van bestaande leegstaande panden/ leegstandsmaskering en het verfraaien van de openbare ruimte (met groen, kunst, spel- en beweegaanleidingen). Ten aanzien van de informele structuur zijn ingrepen met name wenselijk in het Kromstraatje, de Hegstraat en de Walburgpassage. Kansen liggen hier om nieuwe, kleinschalige bebouwing toe te voegen, waarbij een win-win situatie kan ontstaan met minder meters detailhandel, versterking van de woonfunctie en een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte.

Betekenis voor het plangebied

Het planvoornemen past binnen de eerste partiële herziening van de Structuurvisie Weert 2025. Met het planvoornemen wordt specifiek een bijdrage geleverd aan de herbestemming van winkels naar een veelheid aan functies, waaronder de woningmarkt. Hierbij is er ruimte voor het toevoegen van woningen op verdiepingen. Daarnaast wordt met het planvoornemen een achterkant situatie opgeheven, waardoor er een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte ontstaat.

3.4.3 Welstandsnota 2017

Het welstandsbeleid is in 2004 geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandstoezicht in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers in omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers. Het verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Na jaren ervaring met dit welstandsbeleid is het beleid in de loop der jaren geëvalueerd. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde welstandsnota 2017.

In de welstandsnota is het welstandsbeleid geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Er is onder meer gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en de samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Dit heeft geleid tot 7 herkenbare gebiedstypen. De verschillen van typering geven aanleiding tot een verschil in de wijze van welstandsbeoordeling.

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota in gebiedstype 'Weert centrum, de Singels met aangrenzende straten'. Met Weert centrum is bedoeld de kern met historische waarde inclusief de singels met enkele beeldondersteunende aanpalende straten. Kenmerkend voor dit gebied is het vanuit de Markt uitwaaiend stratenpatroon met de tussengelegen verbindingen, waarin de stedelijke structuur zichtbaar is in gesloten gevelwanden. Plaatselijk zijn, al dan niet met succes nieuwe doorbraken en grootschalige projecten gerealiseerd. De oorspronkelijke omwalling met grachten heeft plaats gemaakt voor de brede singels met plaatselijk statige bebouwing. Het gebied is van bovenlokaal belang, waardoor elk beleid gericht is op het verbeteren en versterken van de bestaande kwaliteiten van de binnenstad.

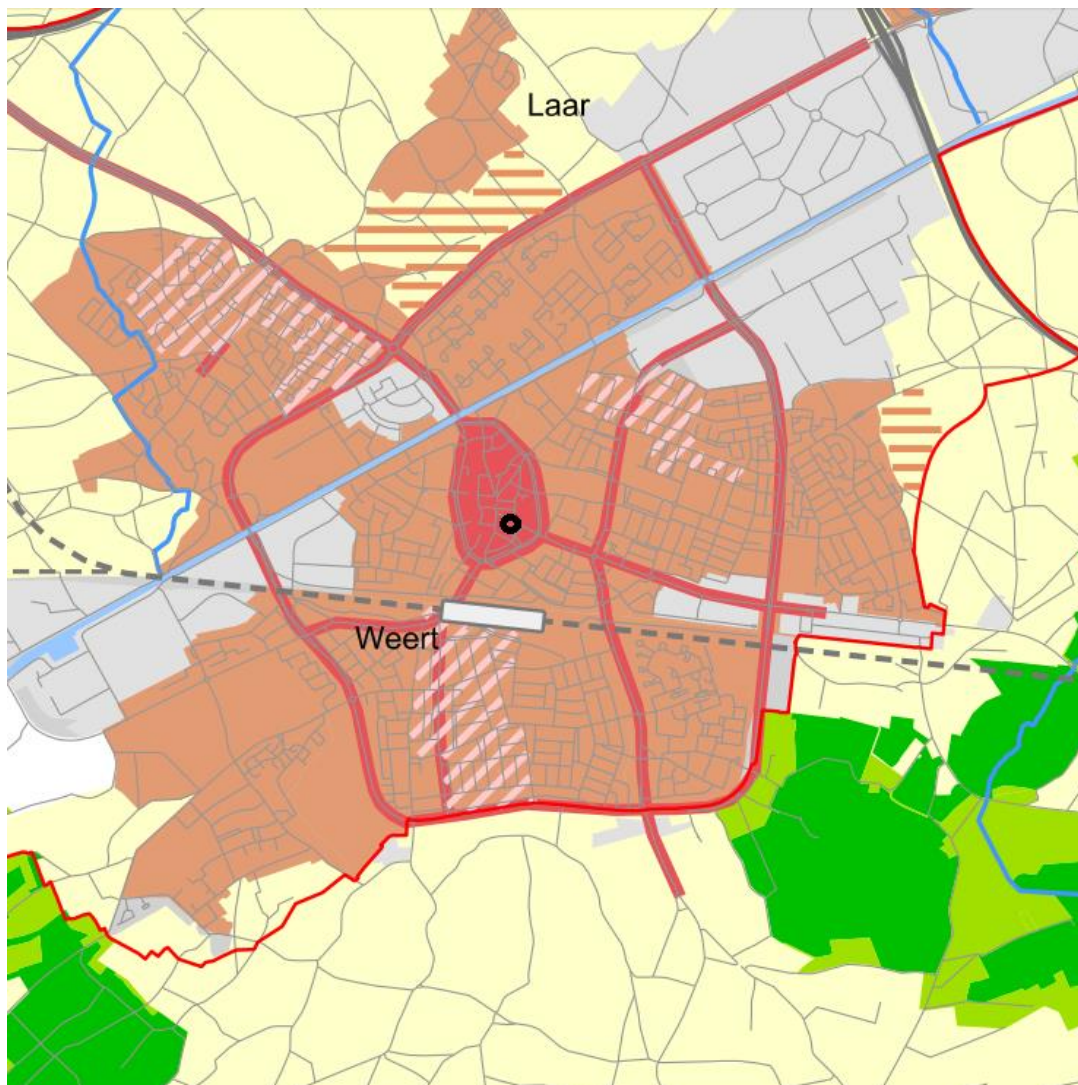
Betekenis voor het plangebied

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee appartementen op bestaande bebouwing aan de achterkant van het beeldbepalend pand aan de Maasstraat 20 te Weert. De realisatie van de appartementen zorgt ervoor dat de bestaande kwaliteiten van de binnenstad verbeterd en versterkt worden doordat er een nieuwe frontrichting ontstaat naar het parkeerterrein. Door de nieuwe frontrichting ontstaat er een wand aansluitend op het appartementencomplex grenzend aan het parkeerterrein aan de Walburgpassage.

3.4.4 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 26 november 2014 is de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg door de gemeente Weert vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd.

Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouwmogelijkheden moeten komen te vervallen. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel. Integrale herijking vindt plaats in 2018.



Uitsnede Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en plangebied (zwart omljnd)

Uit bovenstaande afbeelding volgt dat binnen het plangebied sprake is van bebouwd gebied en de ruimtelijke dragers van de kernen. Uit de Structuurvisie volgt dat in de stedelijke centra van Roermond en Weert het accent ligt op de herontwikkelingslocaties. Voorzien wordt in een regionale groei van per saldo ca. 4.400 huishoudens. De tien jaar daaropvolgend is de groei regionaal per saldo nog 1.400 huishoudens. De uitdaging ligt er om vooral eerst na te gaan welke oplossingen er in de transformatie van bestaand vastgoed liggen, zoals hergebruik van vrijkomend vastgoed vanuit bijvoorbeeld kantoren.

Betekenis voor het plangebied

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee appartementen op bestaande bebouwing aan de achterkant van het pand aan de Maasstraat 20 te Weert. Ten aanzien van de gemeente Weert geldt dat in de Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg naar voren komt dat de corporaties al hebben aangegeven de grote vraag naar middeldure en goedkope huurwoningen niet op te kunnen vangen. De twee appartementen dragen hier juist aan bij omdat zij behoren bij het middensegment met een richtprijs van huur per maand van € 710 - € 850,-. Geconcludeerd wordt dat de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg geen beperkingen oplegt aan de realisatie c.q. uitvoering van het planvoornemen.

Hoofdstuk 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. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2. Geluid

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt, worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.

Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe zone kunnen worden gehaald en of een procedure Hogere grenswaarde nodig is.

Planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van realisatie van appartementen en is gelegen in nabijheid van een 50 km weg (Emmasingel) en een winkelgebied. Deze weg is zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder en derhalve dient middels een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het betreffende perceel. Ten aanzien van het winkelgebied kunnen wij onderbouwen dat de locatie binnen het gemengd centrumgebied ligt en dat daarmee de omliggende winkels, horeca en eventuele dienstverlening geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai zal met betrekking tot de 50 km weg noodzakelijk worden geacht.

In het kader van een ontwikkeling aan de Maasstraat 28 is destijds een akoestisch onderzoek (Tritium, rapportnummer 1604/093/RV-01, 19 mei 2017) ten behoeve van de realisatie van 10 appartementen. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 1.

Conclusies onderzoek

Voor wegverkeerlawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Emmasingel en de Walburgpassage. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de Maasstraat, Kromstraat en Langstraat, welke gelegen zijn in een voetgangersgebied. Aangezien de etmaalintensiteit voor Langstraat, Kromstraat en een deel van de Maasstraat nul bedraagt, zijn deze weggedeelten niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Voor alle gemodelleerde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een hogere waarde procedure niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een hogere waarde procedure, is voor de woningen geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Betekenis voor het plangebied

Het akoestisch onderzoek geldt ook voor onderhavig planvoornemen achter de Maasstraat 20. Het plangebied heeft namelijk een grotere afstand tot de 50 kilometerweg (Emmasingel) dan het planvoornemen aan de Maasstraat 28. Daarnaast zijn de voorziene appartementen meer afgeschermd door de omliggende bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het onderhavig planvoornemen voldoet aan de regelgeving van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

4.3. Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het is een taak van de gemeenten om erop toe te zien dat het verontreinigen van gronden door activiteiten voorkomen wordt. Daar waar in het verleden een verontreiniging is ontstaan van de bodem of het grondwater zullen stappen genomen moeten worden ter bescherming van de volksgezondheid. In principe moet bij elke bouwmogelijkheid die mogelijk wordt gemaakt, inzicht geboden worden in de kwaliteit van de bodem.

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een planherziening, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee appartementen aan de achterzijde van het perceel aan de Maasstraat 20 op reeds bestaande bebouwing dat fungeert als bedrijfspand. Met de realisatie van de appartementen zijn geen bodemingrepen nodig en er wordt geen contact gemaakt met de bodem. Bij een dergelijke bouwplan is derhalve géén verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Betekenis voor het plangebied

Het planvoornemen heeft geen invloed op de bodemkwaliteit.

4.4. Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

Beleid waterschap Limburg

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen.

Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe invulling wordt geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het watersysteem en waterkeringen op orde worden gebracht en gehouden. Beschreven is voor welke thema's het waterschap aan de lat staat, de strategie hiervoor, welke maatregelen worden uitgevoerd, wie de partners daarin zijn en hoe dit wordt gemonitord om waar nodig bij te sturen. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

In het beleid van het waterschap staat centraal dat een duurzaam waterhuishoudkundig systeem dient te worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;

- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen te worden voorkomen;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewater is toegestaan.

Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuw verhard oppervlakte. Het perceel is reeds volledig bebouwd en de twee appartementen worden op deze bestaande bebouwing aan de achterzijde van de Maasstraat 20 gerealiseerd. Wel worden de appartementen afgekoppeld door middel van een gescheiden stelsel. Het schoon hemelwater en vuil water wordt gescheiden en aangesloten op de bestaande riolering in de nabijheid van de Maasstraat. Mocht de gemeente in de toekomst besluiten om ook in de binnenstad het schoon hemelwater afzonderlijk op te vangen, te bergen en te laten infiltreren, dan kan het schoon hemelwater ter plaatse van de Maasstraat 20 op een gemakkelijke wijze aangesloten worden op dit systeem.

Betekenis voor het plangebied

Het planvoornemen vormt geen belemmering voor de waterhuishoudkundige situatie.

4.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

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

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

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer 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. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijnstof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het Nationale samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze 3%-grens is voor een aantal

categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Planvoornemen

Op basis van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' en de meest recente juridische inzichten draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de concentraties. Er worden slechts 2 appartementen gerealiseerd. Hiermee blijft het aantal nieuwe woningen ruimschoots onder de grenswaarde van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg.

Betekenis voor het plangebied

Het planvoornemen heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

4.6. Milieubescherming, veiligheid en overige zones

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

In de directe omgeving van het plangebied komen winkels, horeca en eventuele dienstverlening voor. Deze zijn met name in milieucategorie 1 en hebben een richtafstand van 10 meter. Aangezien de locatie in een centrumgebied ligt kunnen wij onderbouwen dat sprake is van een gemengd gebied. Hiermee kan de milieucategorie in combinatie met richtafstand van 10 meter met één stap verkleind worden. Daarmee wordt de richtafstand 0 meter en is geen sprake van een mogelijke belemmering voor de te realiseren appartementen.

Betekenis voor het plangebied

Het plangebied heeft vormt geen belemmering voor de milieuzonering en visa versa.

4.7. Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoor-wegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid opgenomen in de zogenaamde 'Wet Basisnet', dat op 1 april 2015 in werking is getreden. Deze bestaat uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

BEVI

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee appartementen binnen het centrum van de gemeente Weert. Woningen zijn op grond van het BEVI (Bijlage 1 onder m) aangemerkt als kwetsbaar object.

Risicokaart

De dichtstbijzijnde inrichtingen betreffen een gasdrukregel- en meetstation van de Gasunie, een PRB-leiding en transport gevaarlijke stoffen. Het gasdrukregel- en meetstation ligt op een afstand van ca. 1 kilometer van het plangebied. De Risicocontour Risicoafstand (PR 10-6) [m] bedraagt 15. De PRB-leiding is gelegen op een afstand van ca. 1,2 kilometer van het plangebied en heeft een Risicocontour Risicoafstand (PR 10-6) [m] van 12. Op een afstand van ca. 1,4 kilometer van het plangebied ligt het transport van gevaarlijke stoffen over de N275. De Risicocontour Risicoafstand (PR 10-6) [m] bedraagt 0. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen, vaarroutes en buisleidingen van de Gasunie aanwezig.

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding).

Betekenis voor het plangebied

Externe veiligheid vormt gezien de afstand tot risicovolle objecten geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8. Kabels en leidingen

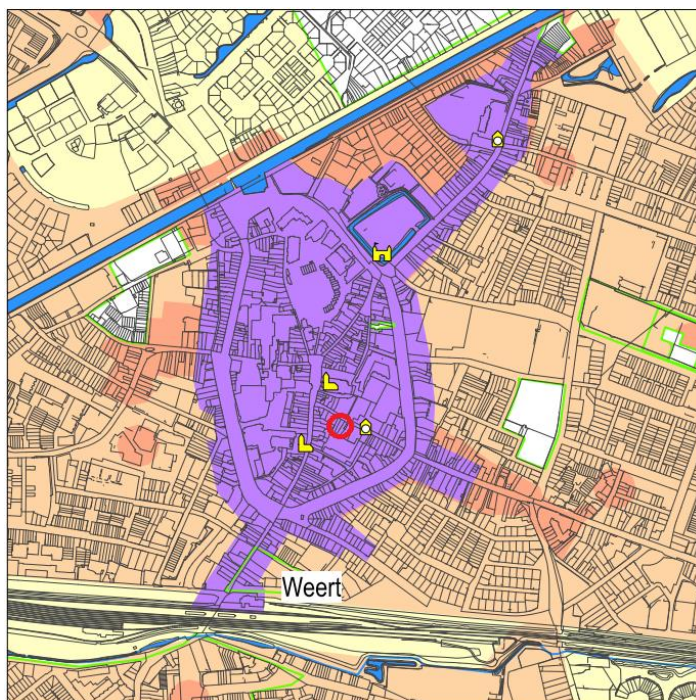
Bij het opstellen en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kabels en leidingen die planologisch van belang zijn.

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven, dan wel die een gevaar vormen voor de omgeving. De appartementen worden aangesloten op de reguliere nutsvoorzieningen (gas, water, telefonie/internet en elektra) welke aanwezig zijn in het straatprofiel van de Maasstraat.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart voor de gemeente Nederweert en Weert gelegen in 'gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde' categorie 2. Dit houdt in dat bij bodemingrepen binnen het gebied met een (zeer hoge) archeologische waarde met een oppervlak van meer dan 50 m² en dieper dan 40 cm eventueel een archeologisch bureauonderzoek met verkennend booronderzoek noodzakelijk is.



Uitsnede Archeologische beleidskaart en plangebied (rood omcirkeld)

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een twee appartementen achter het pand aan de Maasstraat 20 te Weert op reeds bestaande bebouwing. Met de realisatie van de appartementen zijn geen bodemingrepen nodig en er wordt geen contact gemaakt met de bodem. Bij een dergelijke bouwplan is derhalve géén archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Betekenis voor het plangebied

Met het planvoornemen komen geen archeologische waarden in het geding.

4.9.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. In de wet is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de voorgaande wet beschikt de gemeente over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Vanwege artikel 3.6.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een aanvraag voor een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het plangebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

Planvoornemen

Het pand aan de Maasstraat 20 waarachter de twee appartementen zijn voorzien is gelegen in het historisch centrum van Weert en betreft een gemeentelijk monument. Echter er vinden met de realisatie van de appartementen op de bestaande bebouwing aan de achterzijde van dit pand geen wijzigingen plaats aan de uiterlijke verschijningsvorm van de 'voorzijde' van de bebouwing. De appartementen worden achter de bestaande bebouwing gerealiseerd. Verder zijn in de Maasstraat diverse andere (gemeentelijke) monumenten gelegen, waaronder het klooster. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden c.q. bebouwing in de Maasstraat. Aangezien de beoogde appartementen aan de achterzijde van een bestaand pand gesitueerd zijn waarbij de verschijningsvorm van de reeds bestaande bebouwing niet verandert. Vanuit de Maasstraat is namelijk geen zicht op deze nieuwe appartementen. Het straatbeeld blijft daarmee ongewijzigd.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart en plangebied (rood omcirkeld)

Betekenis voor het plangebied

Geconcludeerd wordt dat er met de realisatie van het planvoornemen geen cultuurhistorische waardevolle elementen worden aangetast.

4.10. Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Plangebied

In de nabije en wijdere omgeving van het plangebied bevinden zich zowel gebieden die aangewezen zijn als Natura 2000-gebieden en gebieden die aangewezen zijn als EHS (ecologische hoofdstructuur). Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling, het realiseren van twee appartementen ter plaats van de aanduiding 'Bijgebouwen' op bestaande bebouwing achter de locatie Maasstraat 20 te Weert, heeft het planvoornemen gezien de ligging in het centrum van Weert voor deze gebieden geen nadelige gevolgen.

Ook is gekeken of er op basis van de Natuurbeschermingswet (hierna Nbw) 1998 nadelige gevolgen te verwachten zijn. De dichtstbijzijnde kwetsbare gebieden zijn de Ijzeren Man, de Gemeentebossen Weert, de Altweerderheide en de Tungelerwallen. Deze bosgebieden zijn respectievelijk gelegen op ongeveer 2.4, 3, 3.6 en 4.3 kilometer van het plangebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied Weerter- en Budelerbergen en Ringselven op circa 4 kilometer van de inrichting. Ook hier geldt dat voor de realisatie van twee appartementen ter plaats van de aanduiding 'Bijgebouwen' op bestaande bebouwing achter de locatie Maasstraat 20 te Weert, het planvoornemen gezien de ligging in het centrum van Weert voor deze gebieden geen nadelige gevolgen heeft. Een vergunning ingevolge de Nbw 1998 is daarom niet vereist.

Betekenis voor het plangebied

Gezien de ligging van het planvoornemen in bestaand bebouwd gebied binnen de centrumring (singels) van Weert en omdat de appartementen op bestaande bebouwing gerealiseerd worden is de kans zeer klein dat er beschermde flora en fauna binnen het plangebied bevinden. Binnen het plangebied is geen beplanting aanwezig en is geen sprake van natuurwaarden. Tevens wordt er geen bebouwing gesloopt. Derhalve wordt het uitvoeren van een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor flora en fauna.

4.11. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Naar aanleiding van de uitspraak van het Europees Hof betreffende de toepassing van drempelwaarden (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08) en de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 is een nieuw Besluit milieueffectrapportage in werking getreden op 1 april 2011. Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Dit is het indicatief maken van de gevaldefinities in kolom 2 in de D-lijst. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van Uitwerking Doorsteek Centrum 39 dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit de toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije-m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

<i>A. Kenmerken van het project</i>
▪ omvang van het project
▪ cumulatie met andere projecten
▪ gebruik van natuurlijke grondstoffen
▪ productie van afvalstoffen
▪ verontreiniging en hinder
▪ risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
<i>B. Plaats van het Project</i>
▪ bestaand grondgebruik
▪ relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
▪ het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
<i>c. Kenmerken van het potentiële effect</i>
▪ bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
▪ grensoverschrijdende karakter van het effect
▪ waarschijnlijkheid van het effect
▪ duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Betekenis voor het plangebied

Het planvoornemen voorziet in de bouw van twee woningen en valt daarmee onder categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. De drempelwaarde voor dergelijke ontwikkelingen zijn:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig planvoornemen blijft ruim beneden deze drempelwaarden. Voorts wordt opgemerkt dat gezien de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieueffecten zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het plangebied is dan ook geen m.e.r. procedure of m.e.r. beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1. Economische en financiële haalbaarheid

5.1.1 Particulier initiatief

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

5.1.2 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren waarmee niet gecontracteerd is. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro) zoals grondverwervingskosten, plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. moeten dan verhaald worden door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan, wijzigingsplan of projectbesluit moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van één of meer woningen, bouw van één of meer hoofdgebouwen, bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²).

Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee appartementen op bestaande bebouwing aan de achterzijde van het reeds bestaand pand aan de Maasstraat 20 te Weert ter plaatse van de aanduiding 'Bijgebouwen'. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als verantwoording voor het planologisch-juridisch mogelijk maken van het planvoornemen binnen het bestemmingsplan (Binnenstad 2017). Met de eigenaar van het perceel wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd over het voldoen van eventuele planschade en het leveren van een bijdrage aan de structuurvisie (ruimtelijke ontwikkelingen). Voor de gemeente Weert zelf zijn geen kosten aan het planvoornemen verbonden. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst(en) anderszins verzekerd is (zijn), is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Betekenis voor het plangebied

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

5.2. Maatschappelijke haalbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Dit is in het kader van het bestemmingplan 'Binnenstad' gebeurd. Met het planvoornemen zijn geen Europese, provinciale of gemeentelijke belangen in het geding gezien de ligging binnen bestaand bebouwd gebied. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het planvoornemen te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee appartementen op bestaande bebouwing aan de achterzijde van een reeds bestaand pand aan de Maasstraat 20 te Weert ter plaatse van de aanduiding 'Bijgebouwen'. Hiermee voorziet het planvoornemen in zuinig ruimtegebruik voor wonen op reeds bestaande bebouwing. Het plangebied betreft derhalve een stedelijke ontwikkeling in het centrum van Weert. De Maasstraat is een aanloopstraat en zal in de toekomst niet meer behoren tot het kernwinkelgebied. Verkleuring naar functies als wonen worden derhalve voorgestaan. Wonen is een functie waarin nog een groeiende behoefte is, met name huurwoningen. Dit soort ontwikkelingen worden door de gemeente gestimuleerd.

Betekenis voor het plangebied

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

5.3. Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het planologisch-juridisch regelen van dit planvoornemen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied en de verbetering van de kwaliteit voor de omgeving.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1. Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een viertal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SBVP 2012);
- de Woningwet;
- het (ontwerp) bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'.

6.2. Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de bouwaanduiding 'bouwvlak';
- de dubbelbestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de gebiedsaanduiding.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

6.3. Regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

6.4. Planvoornemen

Binnen het (ontwerp) bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' geldt voor het plangebied de bestemming 'Gemengd'. Het bestemmingsplan staat binnen de bestemming 'Gemengd' wonen toe. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.

Ter plaatse van de het bouwvlak zijn twee woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 7,00 m respectievelijk 7,00 m bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een afwijkende goot- en bouwhoogte is aangegeven of maximaal de goot- en bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.

Om het planvoornemen goed aan te laten sluiten op de bestaande ruimtelijke- en functionele structuur is de voorgevelrooilijn van het bouwvlak gelijk aan de naastgelegen bebouwing. Hiermee wordt de functie 'Wonen' uitsluitend aan de achterzijde van het perceel toegestaan. Daarnaast geldt hier de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie zeer hoog' en de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek