



Ruimtelijke onderbouwing 'Hegstraat 24 Weert'

Gemeente Weert

Ruimtelijke onderbouwing 'Hegstraat 24 Weert'

Gemeente Weert

Onderdeel: Ruimtelijke onderbouwing

Rapportnummer: M182951.001/ASA

Opdrachtgever: Colada B.V., de heer S. Coolen

Opsteller: Ir. A.H.E. Sauren/ing. H.N.J.M. Steins

Status: definitief

Datum: 16 juli 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Plangebied en planontwikkeling	6
2.1	Ligging en huidig gebruik plangebied	6
2.2	Beoogde planontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke effecten	12
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie POL 2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014)	15
3.2.2	Conclusie provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	16
3.3.1	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving	16
3.3.2	Conclusie regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	16
3.4.2	Structuurvisie 2025 / 2 ^e partiële herziening Structuurvisie Weert 2025	17
3.4.3	Visie op het Stadshart gemeente Weert 2017	17
3.4.4	Conclusie beleid	18
4	Milieutechnische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Wet geluidhinder	19
4.3	Milieuzonering	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Externe veiligheid	22
5	Overige ruimtelijke aspecten	23
5.1	Archeologie	23
5.2	Cultuurhistorie	23
5.3	Kabels en leidingen	24
5.4	Verkeer en parkeren	24

5.4.1	Verkeersstructuur.....	24
5.4.2	Parkeren	24
5.5	Waterhuishouding.....	24
5.6	Natuur en landschap	25
5.7	Wet natuurbescherming	25
5.7.1	Gebiedsbescherming (Natura2000).....	25
5.7.2	Soortenbescherming (Flora en Fauna).....	25
5.7.3	Conclusie Wet natuurbescherming	26
5.8	Duurzaamheid	26
6	Uitvoerbaarheid.....	27
7	Conclusie	29

1 Inleiding

Op verzoek van Colada B.V. (hierna: initiatiefnemer), Hoogstraat 25, 6001 ET te Weert, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van een bouwplan voor het realiseren van twee appartementen met een gemeenschappelijke opgang en een fietsenberging op de percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nrs. 2026 en 2473 (gedeeltelijk) te Weert. De appartementen worden gerealiseerd boven een uitbreiding van het winkelpand aan de Hegstraat; 24; aan de achterzijde van het adres Hoogstraat 19-21. De appartementen krijgen ook toegang vanaf de Hegstraat.

Gebleken is dat het bouwplan niet aan het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' voldoet op de volgende aspecten:

- de nieuw te realiseren toegang tot de appartementen en de bergingen in het bouwplan zijn gesitueerd binnen de bestemming "Verkeer", waarop niet gebouwd mag worden; de benodigde oppervlakte grond (ca. 74 m²) voor de realisering van de toegang en de (fietsen)bergingen, dient aangekocht te worden van de gemeente Weert;
- de goot- en bouwhoogte (plat dak) van het bestaande appartement bedraagt 6,5 meter en van de twee nieuwe appartementen 7 m (eveneens plat dak). Dit wijkt af van de toegestane goothoogte (4 m) en bouwhoogte (6 m) in het vigerend bestemmingsplan.

De zijde van de Hoogstraat 19-21 wordt buiten het planvoornemen gelaten, omdat de bouw- (14 m) en goothoogte (9 m) daar voldoende zijn en wonen daar op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks is toegelaten.

De gemeente is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. Initiatiefnemer heeft de gemeente derhalve verzocht voornoemde afwijkingen ten behoeve van zijn bouwplannen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van het bouwplan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

Leeswijzer

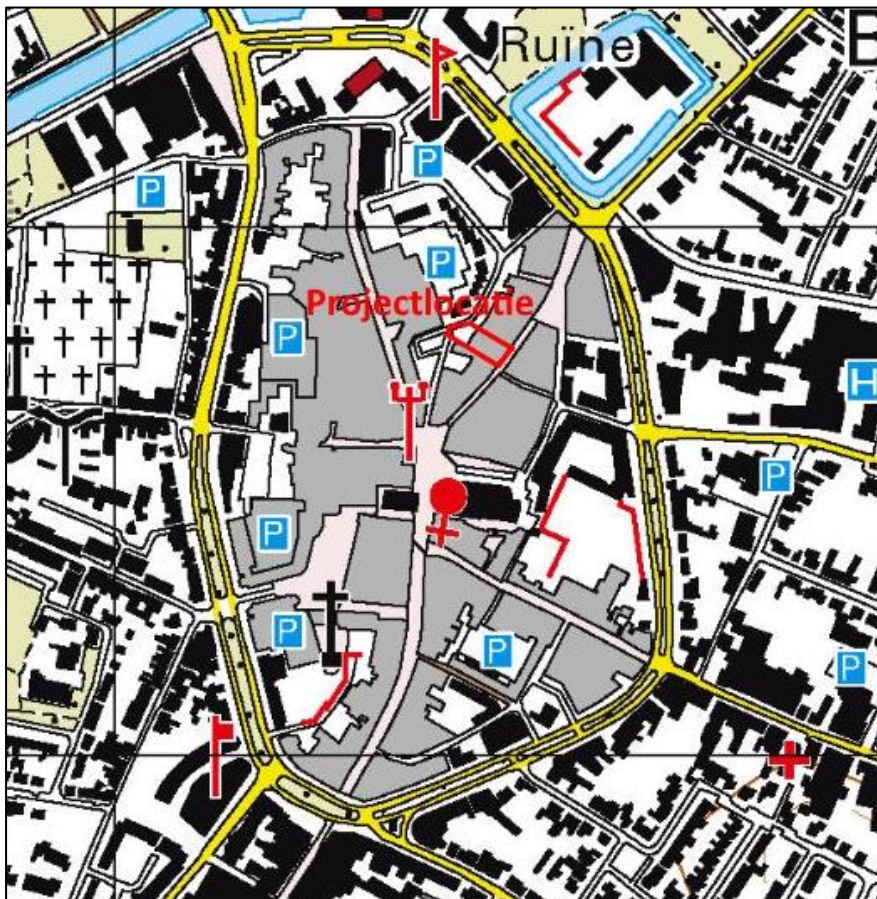
In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks, provinciaal en gemeentelijke beleid die betrekking hebben op de locatie. Hoofdstuk 4 en 5 bevatten de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 (conclusie) wordt de eindafweging gemaakt over de toelaatbaarheid van de ontwikkeling.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging en huidig gebruik plangebied

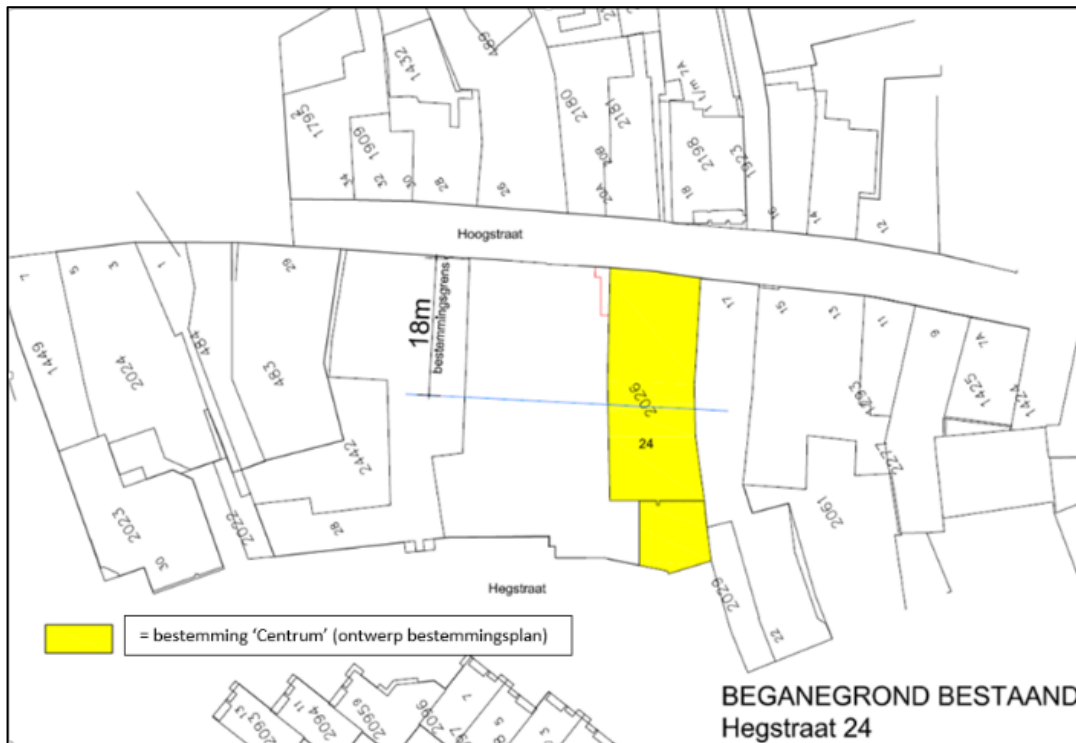
Het plangebied is gelegen tussen de Hoogstraat en Hegstraat, ter plaatse van Hoogstraat 19-21 en Hegstraat 24. Het plangebied wordt ontsloten via de Hegstraat naar de Markt in zuidelijke richting en naar het Kasteelplein en/of de Kasteelsingel in noordelijke richting. Het ligt in het noordelijke deel van de binnenstad op ongeveer 100 meter ten noorden- noordoosten van de Markt.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied (rood omkaderd) en omgeving

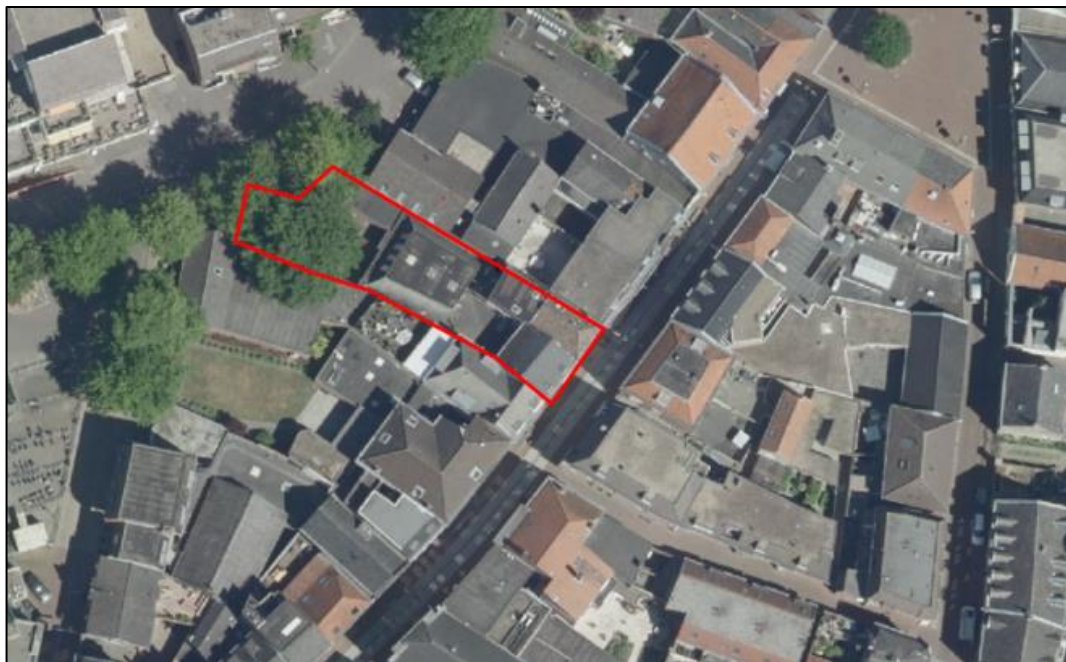
Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Weert, sectie O nr. 2026 en 2473 (gedeeltelijk). Het gedeelte van kavel O, nr. 2473 is nog in eigendom van de gemeente. Initiatiefnemer heeft het voornemen om de benodigde gronden van dit kaveldeel te verwerven. De bestaande bebouwing is in gebruik als woonruimte, kantoorruimte, magazijn en winkelpand.

De blauwe lijn in onderstaande tekening geeft de huidige begrenzing in bouw- en goothoogte weer tussen de Hoogstraat en de Hegstraat.



Kadastrale weergave met aanduiding bestaande situatie (ontwerp BP 'Binnenstad 2017').

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (rood omkaderd) en omgeving.

Onderstaand volgen drie foto's van het aanzicht op het plangebied vanaf de Hegstraat (bron Google Streetview).



2.2 Beoogde planontwikkeling

Het bedrijfspand Hegstraat 24 – Hoogstraat 19-21 te Weert betreft een bestaand winkelpand dat door Colada B.V. is aangekocht en in gebruik wordt genomen als detailhandel, met een winkelentree aan de Hoogstraat. Aan de Hegstraat en in de omgeving zijn daarvoor voldoende (openbare) parkeervoorzieningen voorhanden. De bovenverdieping van het pand aan de zijde van de Hegstraat is in gebruik als appartement. De ingang van dat appartement ligt aan de Hoogstraat.

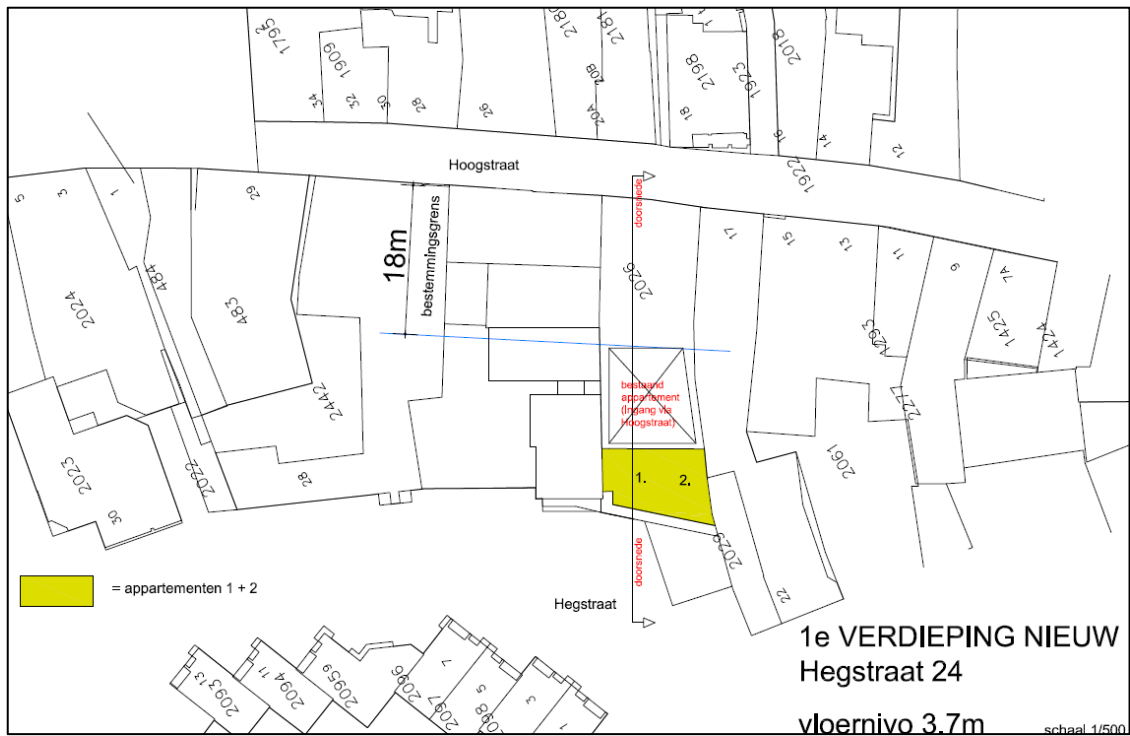
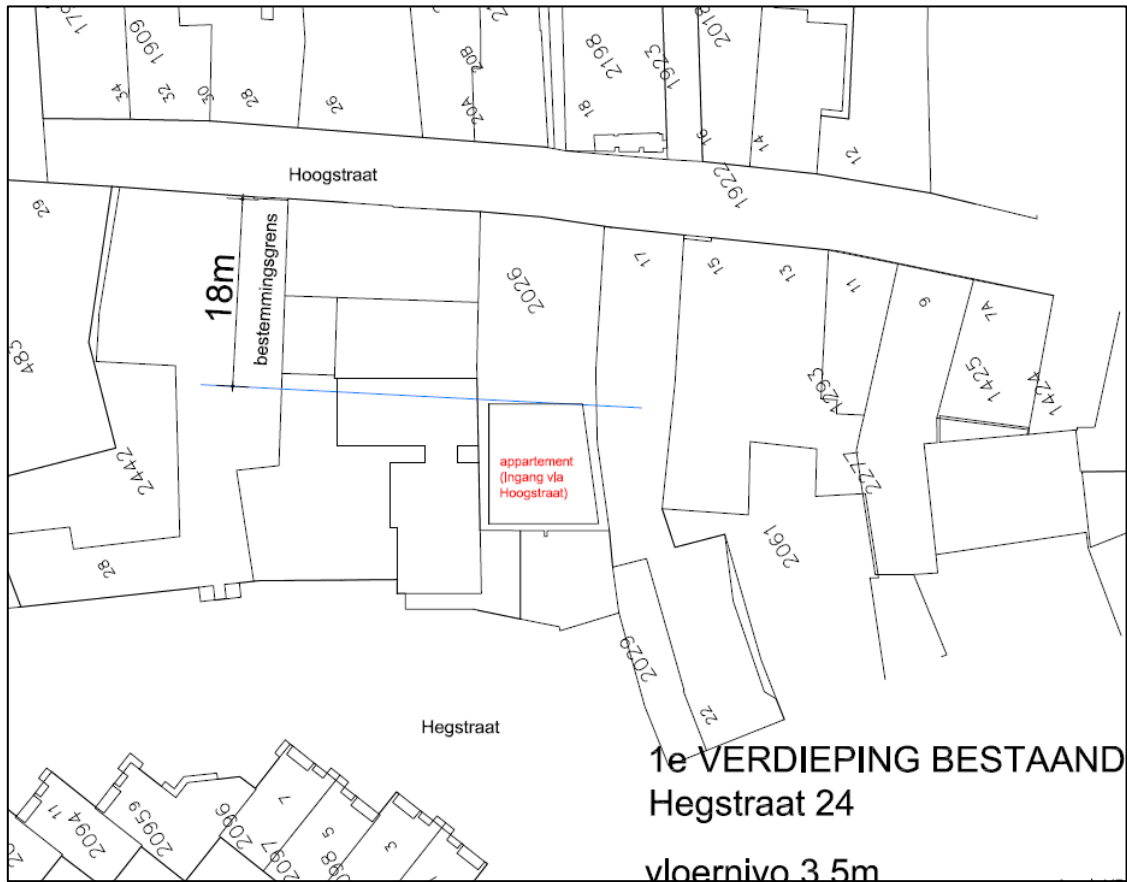
Het bouwplan voorziet in het oprichten van de volgende elementen aan de zijde van de Hegstraat in het achtererfgebied:

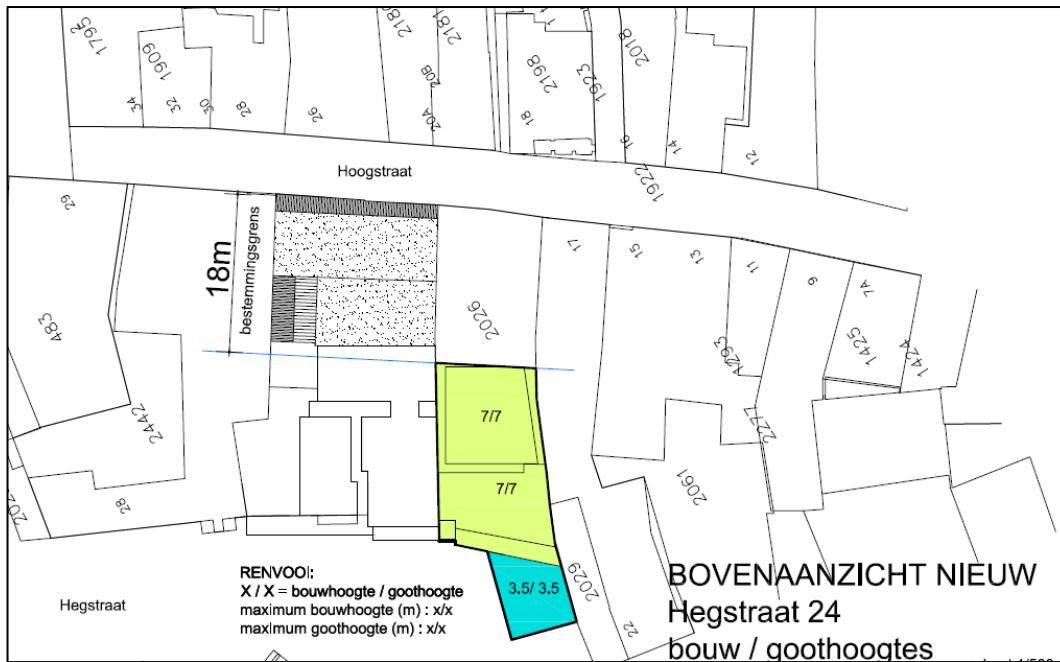
- realiseren van 2 appartementen op de 1^e verdieping, middels nieuwbouw;
- realiseren gemeenschappelijke opgang/hal naar de appartementen aan de zijde van de Hegstraat;
- Uitbreiding winkel waarbij de bestaande toegang tot die winkel in gebruik blijft;
- realiseren van een fietsenberging met een in de gevel geïntegreerde showroom voor de winkel.

De appartementen zijn bestemd voor de verhuur in het lagere marktsegment voor de doelgroep jongeren en eenpersoonshuishoudens.

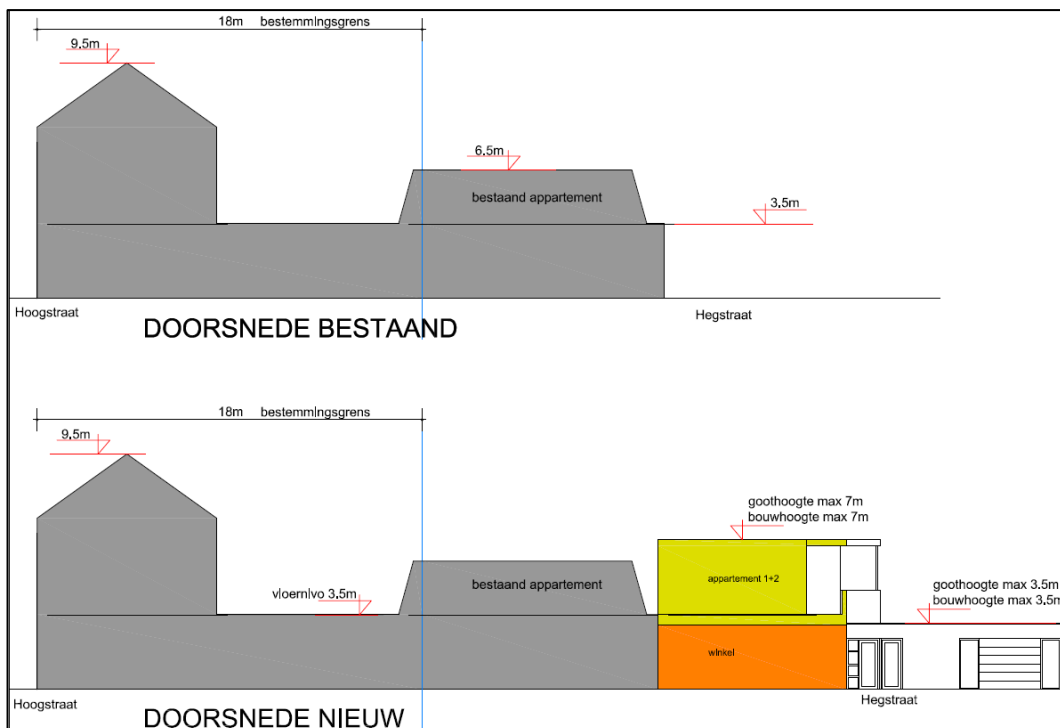
Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.







In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de toegestane bouwhoogte ter plaatse van het bestaande appartement 6 meter. De bouwhoogte van dit appartement bedraagt feitelijk echter 6,5 meter (zie figuur hieronder). Om bij mogelijke toekomstige renovatiewerkzaamheden van het bestaande appartement te kunnen voldoen aan de normen van het bouwbesluit (plafondhoogte van 2,7 meter) is de maximale bouwhoogte in dat gebied ook verhoogd naar 7 meter. Gezien de ingesloten ligging van dit appartement doet dit overigens ook geen afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur ter plaatse.





2.3 Ruimtelijke effecten

De hoofdfunctie van de locatie zelf en de omliggende panden is een gemengde centrumfunctie.

Het te realiseren project is gesitueerd in het noordelijke deel van het centrum van Weert. In de omgeving van de Hegstraat 24 is thans sprake van een menging van functies, zoals wonen en bedrijvigheid, waaronder detailhandel en dienstverlening. Het perceel Hoogstraat 19-21 – Hegstraat 24 heeft op de begane grond een winkelfunctie waarbij een ingang van de winkel aan de Hoogstraat is gesitueerd. Het gewijzigde straatbeeld vanaf de Hegstraat wordt in de nieuwe situatie hoofdzakelijk bepaald door de winkelentree, de fietsenberging en de etalage en de appartementen die boven de uitbreiding van het winkelpand worden gerealiseerd; zie ook bovenstaande figuur. Aan de Hegstraat en in de omgeving daarvan liggen verder voldoende (openbare) parkeerplaatsen, zodat realisatie van nieuwe parkeerplaatsen niet nodig is. Verder worden de huurders op voorhand geïnformeerd over het parkeerregime en de daarbij behorende kosten.

Het toestaan van de woonfunctie op de verdiepingen kan als ruimtelijk-functioneel passend beschouwd worden in het centrumgebied. De woonkwaliteit in het tussenliggende appartement wordt geborgd door aanpassingen door te voeren welke voorzien in voldoende lichtinval aan alle zijden. Dit kan middels (extra) ramen en of door het aanbrengen van zogenaamde 'lichttubes' op het platte dak.

De toetsing aan de planologische aspecten wordt in hoofdstuk 5 beschreven.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad', het '(Voor)ontwerp Binnenstad 2017' en overige relevante beleidsplannen van de gemeente Weert.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd en stedelijk gebied via een inbreiding. Bij het project zijn geen Rijksbelangen in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmings-

plannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit planvoornemen zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt 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 ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening bepaald, dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien tien of meer woningen worden gerealiseerd. Omdat er in totaal maar twee nieuwe appartementen worden gerealiseerd, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie POL 2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 15 december 2017 de Omgevingsvisie POL 2014 vastgesteld. Deze omgevingsvisie is het nieuwe POL 2014. 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 Omgevingsvisie POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2014.

In het nieuwe POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied Hegstraat 24 is gelegen binnen de zone 'Stedelijk Centrum', zie uitsnede hieronder.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging planlocatie

In het nieuwe POL2014 is ten aanzien van deze zones het volgende opgenomen:

Stedelijk centrum

Gebieden gelegen binnen de zone 'Stedelijk centrum' betreffen de grotere binnensteden. Deze gebieden worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geven. De provinciale beleidsaccenten in het 'Stedelijk centrum' zijn gericht op de ontwikkeling van het centrum-stedelijk woonmilieu, het creëren van bovenregionaal verzorgende centrumvoorzieningen en detailhandel, multimodale bereikbaarheid en cultuurhistorie.

Vanwege het type planvoornemen is de ontwikkeling binnen het plangebied, ook vanwege de ligging, aanvaardbaar en niet in strijd met het provinciale beleid.

3.2.2 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

De gemeente Weert heeft samen met de gemeenten in midden-Limburg de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving opgesteld. Deze woonvisie besteedt onder andere aandacht aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio. Bij het maken van dit beleid kijken de gemeenten in de regio onder andere naar de bestaande woningvoorraad, prognoses huishoudens en bevolkingsgroei.

De visie is een vervolg op de twee regionale woonvisies (Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier) voor de periode 2010 tot 2014. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.

De planperiode van de Structuurvisie is 2014 tot en met 2017. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023).

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving zijn per gemeente kwaliteitsenveloppen aangemaakt, waarin de kansrijke en minder kansrijke woningtypologieën zijn opgenomen alsmede de kwantitatieve opgave is opgegeven.

In de gemeente Weert zijn appartementen, waarvan in casu sprake is, als 'in balans' betiteld. Echter, wat betreft de mogelijkheden voor de ontwikkelingen van appartementen is in de 'Visie op het Stadshart', onderdeel van de 'Structuurvisie Weert 2025' beperkte toevoeging van woningen aan de Hegstraat onder voorwaarden toegelaten. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 3.4.

3.3.2 Conclusie regionaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

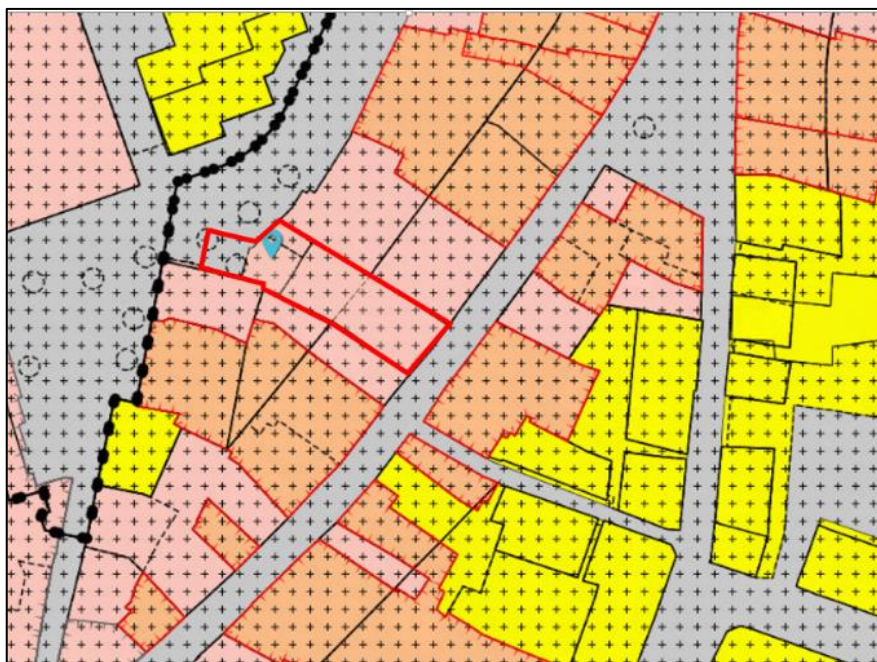
Het vigerend bestemmingsplan "Binnenstad 2009" kent voor de locatie de bestemming "Centrum" (artikel 4) en de bestemming "Verkeer" (artikel 9) en de regels behorend bij deze bestemmingen. Het bouwplan moet aangemerkt worden als een planologisch ondergeschikte afwijking, die op grond van het vigerend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

De gemeente is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. Initiatiefnemer heeft de gemeente derhalve verzocht voornoemde afwijkingen ten behoeve van zijn

bouwplannen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'.

De gemeente is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. Initiatiefnemer heeft de gemeente derhalve verzocht voornoemde afwijkingen ten behoeve van zijn bouwplannen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. Middels het indienen van een zienswijze door initiatiefnemer op het ontwerp bestemmingsplan wordt dit plan als 'meelifter' meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de realisatie van de appartementen zal te zijner tijd een separate omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden ingediend.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied (rood omkaderd)

3.4.2 Structuurvisie 2025 / 2^e partiële herziening Structuurvisie Weert 2025

Binnen de 'Structuurvisie 2025' wordt t.a.v. wonen ingezet op het bieden van een meer stedelijke woonomgeving in het centrum en bij het kanaal. Dit is bij uitstek de plek waar, met mate en gedoseerd, appartementen gebouwd kunnen worden, in combinatie met een beperkt aantal stadswoningen. Dit is onderdeel van het te ontwikkelen waterfront van Weert.

3.4.3 Visie op het Stadshart gemeente Weert 2017

Als onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025 is door de raad in december 2013 de 'Visie op het Stadshart' vastgesteld. Inmiddels is deze visie geactualiseerd en het betreft daarmee ook een partiële herziening van de structuurvisie.

Volgens de 'Visie op het Stadshart' wordt wonen gestimuleerd op de verdiepingen en op de begane grond in de aanloopstraten. Wonen is binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' rechtstreeks toegestaan in het bouwvlak (ook op begane grond). Algemene insteek is om de behoefte aan huurappartementen te faciliteren. De markt voor koopappartementen is verzadigd. Potentiële nieuwe woonlocaties liggen aan de Zuid-Willemsvaart (omgeving tennishal, veld 2 en 3

Beekpoort-Zuid/ Landbouwbelang en Beekpoort- Noord). 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).

In totaliteit worden met het plan 2 nieuwe appartementen toegevoegd (zie figuur in paragraaf 2.2). Aan nieuwbouw wordt daarmee 80 m² toegevoegd. De oppervlakte van de appartementen bedraagt:

- Appartement 1: 40 m² (nieuwbouw);
- Appartement 2: 40 m² (nieuwbouw).

Daar sprake is van nieuwbouw vindt er geen transformatie plaats van bestaande bebouwing naar appartementen. Transformatie is daarmee in dit plan niet aan de orde.

Voor de realisatie van bergingen/fietsenstalling dient een waardevolle boom te worden gekapt. Dit is niet in overeenstemming met het voornemen om de binnenstad te vergroenen. De kap van de waardevolle boom wordt om die reden gecompenseerd door in samenspraak met de gemeente elders in de binnenstad te voorzien in groene aanplant en/of compensatie.

3.4.4 Conclusie beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van de 'Structuurvisie 2025' en 'Visie op het Stadshart' van de gemeente Weert.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voor de realisering van het bouwplan op de verdiepingen is geen nader bodemonderzoek vereist.

Voor de realisatie van het bouwplan ter plaatse van de hal/opgang en de fietsenberging is het noodzakelijk dat er een grondtransactie zal plaatsvinden met de verkoop van ca. 74 m² grond door de gemeente Weert aan de initiatiefnemer. Gezien de zeer kleine omvang van deze strook grond en het feit dat dit geen verblijfsruimte wordt, is een bodemonderzoek niet vereist. Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de afwijking.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Wet geluidhinder

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

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

Voor het project is alleen het wegverkeer relevant, omdat het project niet is gelegen binnen de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein. Het project is gelegen binnen zoneplichtige wegen in het kader van de Wgh, namelijk de Kasteelsingel en de Emmasingel. De zone voor deze wegen bedraagt 200 meter binnen een stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. De overige wegen in de omgeving van het project betreffen wegen met een 30 km-zone, deze zijn niet gezoneerd.

Direct grenzend aan de nieuw te bouwen appartementen en binnen het plangebied ligt de bestaande en hogere bebouwing van Hoogstraat 19-21. Deze is nu al hoger dan de bouwhoogte van de te realiseren appartementen. Hierdoor en vanwege het feit dat tussen het plangebied en de Kasteelsingel verder nog meer veel en hogere gebouwen liggen, kan gesteld worden dat de geluidbelasting voor de nieuwe appartementen onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft.

Door toepassing van standaard bouwmaterialen (minimale geluidwering van 20 dB uit het Bouwbesluit) is al een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Voor wat betreft de onderbouwing dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009. De brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grenzen van een bedrijf tot gevoelige objecten die aangehouden moeten worden vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

Uit raadpleging van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' alsook het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad', blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend categorie 1 bedrijven zijn toegestaan (detailhandel en horeca 2).

Volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, editie 2009, geldt hiervoor als grootste richtafstand 10 meter voor het aspect geluid ten opzichte van omliggende functies. Een dergelijke bedrijfsactiviteit vormt in een gemengd gebied, zoals de Hegstraat, geen belemmering voor de twee nieuwe appartementen, omdat bedrijven in de milieucategorie 1 passend zijn in een gemengde omgeving.

Voor genoemde richtafstand van 10 meter geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstand mag volgens de VNG-publicatie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Dus verlaging van de richtafstand van 10 naar 0 meter is in deze toegestaan, zonder dat dit

ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de 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 verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van twee nieuwe appartementen. Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Van een dergelijke vestiging is bij onderhavig planvoornemen geen sprake. Dit besluit is derhalve niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de 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 spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) valt.

Risicovol transport over de weg, spoor of het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over de weg, het spoor of het water die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moet worden.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen door buisleidingen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) vallen.

Conclusie externe veiligheid

Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, spoor, het water of een buisleiding), vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, cultuurhistorie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, Wet natuurbescherming en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan kent het perceel een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” in verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde die gericht is op de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen in de ondergrond. De nieuw te bouwen appartementen worden deels gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande bebouwing en boven het maaiveld (1^e en 2^e verdieping). De uitbreiding van de winkel vindt plaats op de begane grond. In het onderhavige geval wordt de bodem aldus verstoord over een oppervlakte van meer dan 50 m².

Conform de regels van het vigerend bestemmingsplan alsook de regels in het (voor)ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan, is bepaald dat nader archeologisch onderzoek bij grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm in een gebied met een oppervlakte kleiner dan 50 m² vrijgesteld is. Archeologisch onderzoek is dus aan de orde voor dit planvoornemen. Dit betekent dat de archeologische dubbelbestemming op de gronden gehandhaafd dient te blijven en ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning voor het bouwvoornemen nader onderzocht dient te worden in hoeverre archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in de zone gemeentelijk stads- en dorpsgezicht van Weert. Er bevinden zich geen cultuurhistorische of monumentale waarden in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied die invloed uitoefenen op het planvoornemen. Het pand Hoogstraat 19-21 is volgens de bijlage behorend bij de regels van het vigerend bestemmingsplan geen rijks- en gemeentelijk monument.

Wel vindt er op basis van de te verlenen omgevingsvergunning een welstandstoets plaats.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.3 Kabels en leidingen

Om na te gaan of er in de te verkopen grondstrook van de gemeente aan initiatiefnemer geen kabels en leidingen aanwezig zijn, zal er tijdig een Klic-melding worden aangevraagd.

Bij het nader aansluiten van de kabels en leidingen t.b.v. de appartementen zal er afstemming plaatsvinden met de betrokken netbeheerders.

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door kabels en leidingen.

5.4 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.4.1 Verkeersstructuur

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

5.4.2 Parkeren

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' en het (voor)ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' wordt voor het parkeren als uitgangspunt gesteld dat de parkeerbalans behouden dient te blijven bij herontwikkelings- en nieuwbouwprojecten. Voor de woonstraten binnen het plangebied is het parkeren primair voorzien op eigen terrein. Daar waar dit niet mogelijk is zijn noodzakelijke parkeervoorzieningen aangebracht of vindt het parkeren op de openbare weg en/of op openbare parkeervoorzieningen plaats middels parkeervergunningen. Ook bij de diverse appartementencomplexen in de omgeving zijn parkeervoorzieningen aanwezig.

Op eigen terrein kan niet worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen appartementen. Er worden geen vergunningen voor straatparkeren verstrekt. Huurders met een auto dienen een vergunning voor de Muntgarage of een ander parkeergarage te kopen. Initiatiefnemer communiceert dit vooraf met potentiële huurders.

Geconcludeerd kan worden dat de extra parkeervraag in voldoende mate opgevangen kan worden in de Muntgarage in de directe omgeving van de Hegstraat. Resumerend zal het planvoornemen met de komst van de appartementen geen negatieve invloed hebben op de verkeersstructuur en het parkeren ter plaatse.

5.5 Waterhuishouding

Voor het plangebied zijn geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld t.a.v. het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Overig oppervlaktewater en/of waterlopen zijn op afstand aanwezig in de vorm van het Bassin en de Zuid-

Willemsvaart. Er wordt ondanks de bouw van de fietsberging, ten opzichte van de bestaande situatie in het gebied geen extra verharding toegevoegd, omdat het al (nagenoeg) geheel verhard is. Een watertoets is niet aan de orde, omdat de waterhuishouding als gevolg van het bouwplan niet wijzigt. Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien t.a.v. het aspect waterhuishouding als gevolg van het planvoornemen.

5.6 Natuur en landschap

Gelet op de kaarten van het nieuwe POL-2014 (Natuurkaart en Landschap en cultuurhistorie) ligt onderhavig plangebied in het bebouwd gebied en ligt het niet in door de provincie te beschermen gebied met natuur- en landschapswaarden

Het plangebied is thans al deels bebouwd en intensief in gebruik. Binnen het plangebied is geen sprake van enig natuur- of landschapswaarde. Nabij en in het plangebied staan aan de Hegstraat enkele bomen.

Eén boom zal moeten worden gekapt, een tweede boom zal worden vervangen door een nieuwe. De nieuw te plaatsen boom zal zodanig gesitueerd worden dat er samen met de nieuwbouw de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie wordt verbeterd. Dit loopt samen op met het planvoornemen van de gemeente voor de herinrichting van een gedeelte van de Hegstraat.

5.7 Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Flora- en faunawet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

5.7.1 Gebiedsbescherming (Natura2000)

Het plangebied is niet gelegen in een te beschermen Natura 2000-gebied.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het op ca 3,3 kilometer afstand westelijk gelegen 'Weerter- en Budelerbergen en Ringelsven'. Op ca. 5 km afstand, in oostelijke richting, ligt het Natura 2000 gebied 'Sarsven en de Banen'.

Tussen deze Natura 2000 gebieden en het plangebied liggen veel wegen, bedrijven en woningen die een bufferende werking hebben. Gelet hierop en vanwege de grote afstanden tot de N2000 gebieden kan gesteld worden dat de daar aanwezige habitatsoorten niet verstoord zullen worden door dit planvoornemen.

5.7.2 Soortenbescherming (Flora en Fauna)

Het plangebied is al deels bebouwd en intensief in gebruik door menselijke activiteiten. Hierdoor is de kans op aanwezigheid van bijzondere/beschermde diersoorten niet aannemelijk. Ter plaatse van de aan te kopen grondstrook is ook verharding aanwezig met daarom twee bomen. De aanwezigheid van bijzondere/beschermde plantensoorten binnen het plangebied kan derhalve worden

uitgesloten. Er is immers sprake van verhard oppervlak, met alleen stadsgroen (twee bomen). Voor de diersoorten geldt dat op en in de directe nabijheid van de locatie al een dusdanige verstoring plaatsvindt, dan wel heeft plaatsgevonden (menselijke activiteiten, verkeer), dat het niet geschikt is als leefgebied.

5.7.3 Conclusie Wet natuurbescherming

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de Natura 2000 gebieden, de flora en fauna en andere (niet beschermde) bos- en natuurgebieden.

Een vervolgonderzoek of de aanvraag van een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming is niet nodig.

5.8 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning - bouwen.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor het planvoornemen zijn een drietal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project.
2. Risico planschade.
3. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

1. Totale investering.

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

2. Risico Planschade.

In artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. De initiatiefnemer zal voor de start van de planologische procedure met de gemeente Weert een planschade-verhaalovereenkomst afsluiten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

3. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor zover het transformatie betreft is er geen bijdrage voor Ruimtelijke Ontwikkelingen verschuldigd. Er worden twee appartementen gerealiseerd in de vorm van nieuwbouw. Hiervoor is € 18,- per m² verschuldigd. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin zijn tevens afspraken over verhaal van planschade gemaakt en tevens worden hierin afspraken gemaakt ten aanzien van de twee bomen.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

7 Conclusie

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van het planvoornemen voor het realiseren van twee appartementen met hal/opgang en een fietsenberging op het adres Hegstraat 24 te Weert.

Het plan wijkt af ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad 2009', maar vanwege de voorbereidingen van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad 2017', waarvan het (voor)ontwerp ter inzage heeft gelegen, heeft initiatiefnemer de gemeente verzocht onderhavig planvoornemen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. Onder voorwaarden, waaronder het uitwerken van deze ruimtelijke onderbouwing, heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn het planvoornemen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het plan leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk en provincie zoals o.a. opgenomen in het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014, nu ook bekend als Omgevingsvisie Limburg 2014) en de aanvullingen hierop.

Ten aanzien van de gemeentelijke beleidskaders kan gesteld worden dat het planvoornemen aansluit op de gemeentelijke beleid om het wonen op verdieping boven winkels in de binnenstad mogelijk te maken. Vanuit de vigerende gemeentelijke beleidskaders moet geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor het toekomstig gebruik en dat deze goed inpasbaar en verenigbaar is met de andere aanwezige belangen in het gebied, zoals centrumfuncties.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten opzichte van de omgeving. Ook vanuit de overig planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze ruimtelijke onderbouwing geen ruimtelijke en/of milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is tevens gewaarborgd.