

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400
BTW nr. NL817604844B01



Bestemmingsplan Frans Strouxstraat 77 – 77a

Stramproy, gemeente Weert

Toelichting

Opdrachtgever: De heer Stals
Frans Strouxstraat 77
6039 GJ Stramproy

Plangebied: Frans Strouxstraat 77 – 77a Stramproy

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.

Datum: 6 oktober 2021

IMRO-code: NL.IMRO.0988.BPFrStrouxstr77-VA01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Vigerend bestemmingsplan	5
2. Planbeschrijving	6
2.1. Huidige situatie	6
2.2. Voorgenomen ontwikkeling	7
3. Beleid	8
3.1. Nationaal beleid	8
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3. Ladder duurzame verstedelijking	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	9
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014	10
3.3. Regionaal beleid	11
3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 'Bouwen aan de toekomst'	11
3.4. Gemeentelijk beleid	12
3.4.1. Structuurvisie Weert	12
3.4.2. Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert	12
3.4.3. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'	13
4. Randvoorwaarden	16
4.1. Inleiding	16
4.2. Bedrijven en milieuzonering	16
4.3. Geluid	18
4.4. Luchtkwaliteit	18
4.5. Bodem	19
4.6. Stikstof	19
4.7. Externe veiligheid	19
4.8. Water	21
4.9. Archeologie en cultuurhistorie	22
4.10. Natuur	23
4.11. Verkeer en parkeren	24
5. Juridische planbeschrijving	26
5.1. Planstukken	26
5.2. Toelichting op de verbeelding	26
5.3. Toelichting op de regels	26
5.3.1. Inleidende regels	26
5.3.2. Bestemmingsregels	26
5.3.3. Algemene regels	27

5.3.4.	Overgangs- en slotregels.....	27
6.	Handhaving.....	28
6.1.	Inleiding.....	28
6.2.	Uitvoering handhavingstoezicht.....	28
6.3.	Overgangsrecht	28
6.4.	Voorlichting	29
6.5.	Sanctionering.....	29
7.	Uitvoerbaarheid	30
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.3.	Kennisgeving	30
7.4.	Overleg en zienswijzen.....	30

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De woning Frans Strouxstraat 77, in het buitengebied van Stramproy, is al jaren in eigendom van de heer Stals. De heer Stals woont hier als burger en exploiteert ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten. Direct ten zuiden van het perceel is een loods gelegen. Deze loods heeft het adres Frans Strouxstraat 77a, Stramproy.

De woning en loods zijn in het verleden als één geheel opgericht, als bedrijfslocatie. Na een aantal jaar heeft echter een afsplitsing plaatsgevonden en is de bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning.



Afbeelding 1.1.1. Luchtfoto en kadastrale grenzen Frans Strouxstraat 77 – 77a en directe omgeving (bron: kadastralekaart.com)

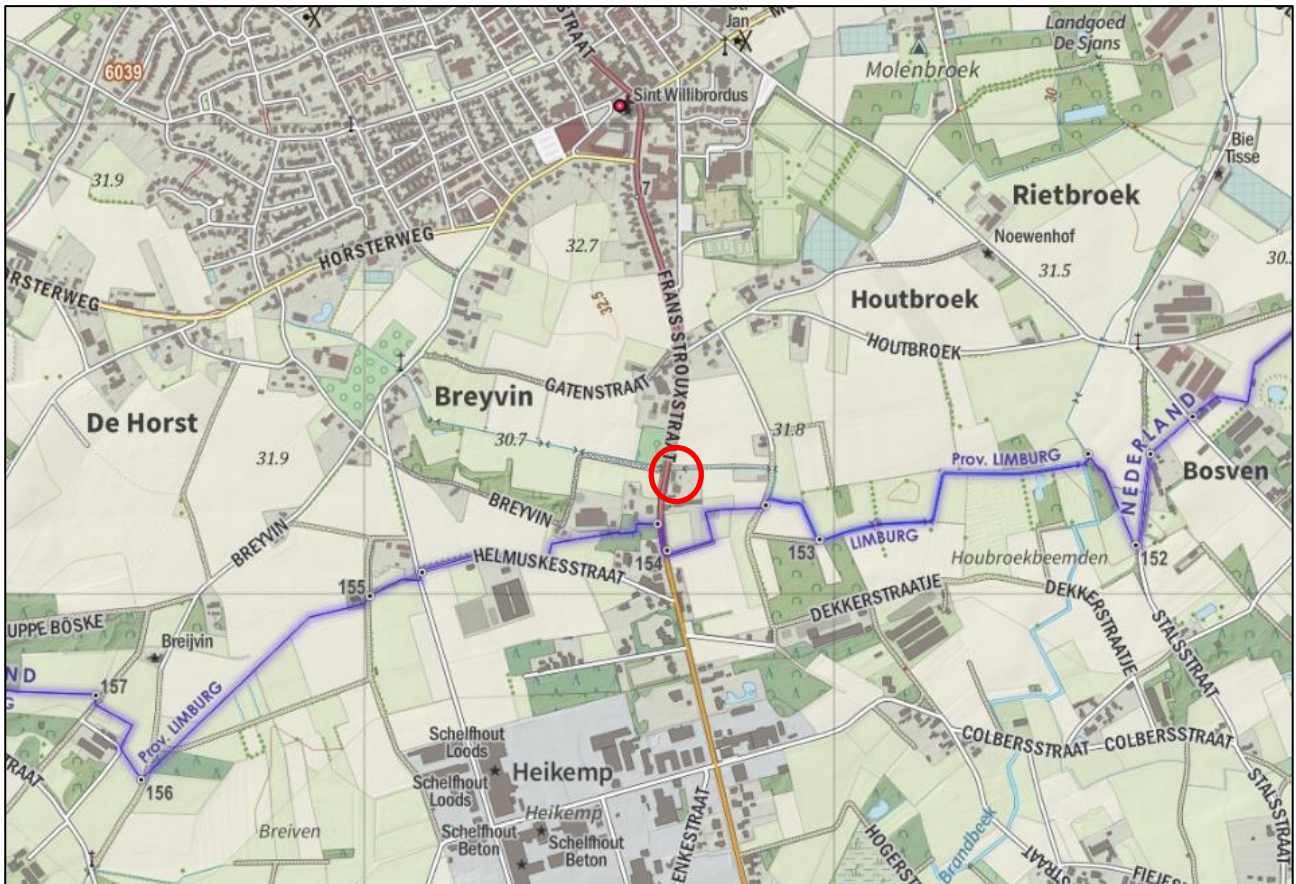
Aangezien de woning Frans Strouxstraat 77 is aangewezen als bedrijfswoning binnen de bedrijfsbestemming, is bewoning op grond van het geldende bestemmingsplan alleen toegestaan door "(het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming" (uit artikel 1.30, bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'). Ondanks dat er geen functionele binding meer is met het naastgelegen bedrijf wil de heer Stals graag in de woning blijven wonen.

Initiatiefnemer heeft de wens om de bestemming van de woning op het adres Frans Strouxstraat 77 te wijzigen in 'Wonen'. Daarbij zal de bedrijfsbestemming van toepassing blijven voor het bestaande bedrijfsgebouw Frans Strouxstraat 77a, waaraan een aanduiding wordt toegevoegd zodat hier geen nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Om de gewenste situatie mogelijk te maken, is dan ook voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

De locatie Frans Strouxstraat 77 – 77a ligt ten zuiden van de kern Stramproy, aan de doorgaande provinciale weg N292. Op zo'n 70 meter ten zuiden van de locatie is de landsgrens met België gelegen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Stramproy, sectie F, nummer 1015 (Frans Strouxstraat 77) en nummer 1060 (Frans Strouxstraat 77a). Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locatie Frans Strouxstraat 77 – 77a (bron: www.opentopo.nl).

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie Frans Strouxstraat 77 – 77a, Stramproy geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van de gemeente Weert. Dit plan is vastgesteld op 26 juni 2013. Op 27 mei 2015 is het bestemmingsplan "Buitengebied 2011, 1^e herziening" vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling geen relevante wijzigingen opgenomen.

De locatie is bestemd als 'Bedrijf'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. Voor twee delen van het plangebied is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen en voor het geheel geldt de aanduiding 'bedrijfswoning'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

De woning Frans Strouxstraat 77 is gelegen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Stramproy, sectie F, nummer 1015. Het perceel heeft een omvang van 829 m² en hierop zijn een woning en enkele aan- en bijgebouwen gelegen. De onbebouwde gronden zijn in gebruik als inrit en siertuin.

De woning is, aldus de informatie uit de BAG, gebouwd in 1951 en heeft een oppervlakte van 248 m². De woning bestaat uit anderhalve bouwlaag met kap. Zowel ten noorden als ten zuiden van de woning is een inrit aanwezig vanuit de Frans Strouxstraat.

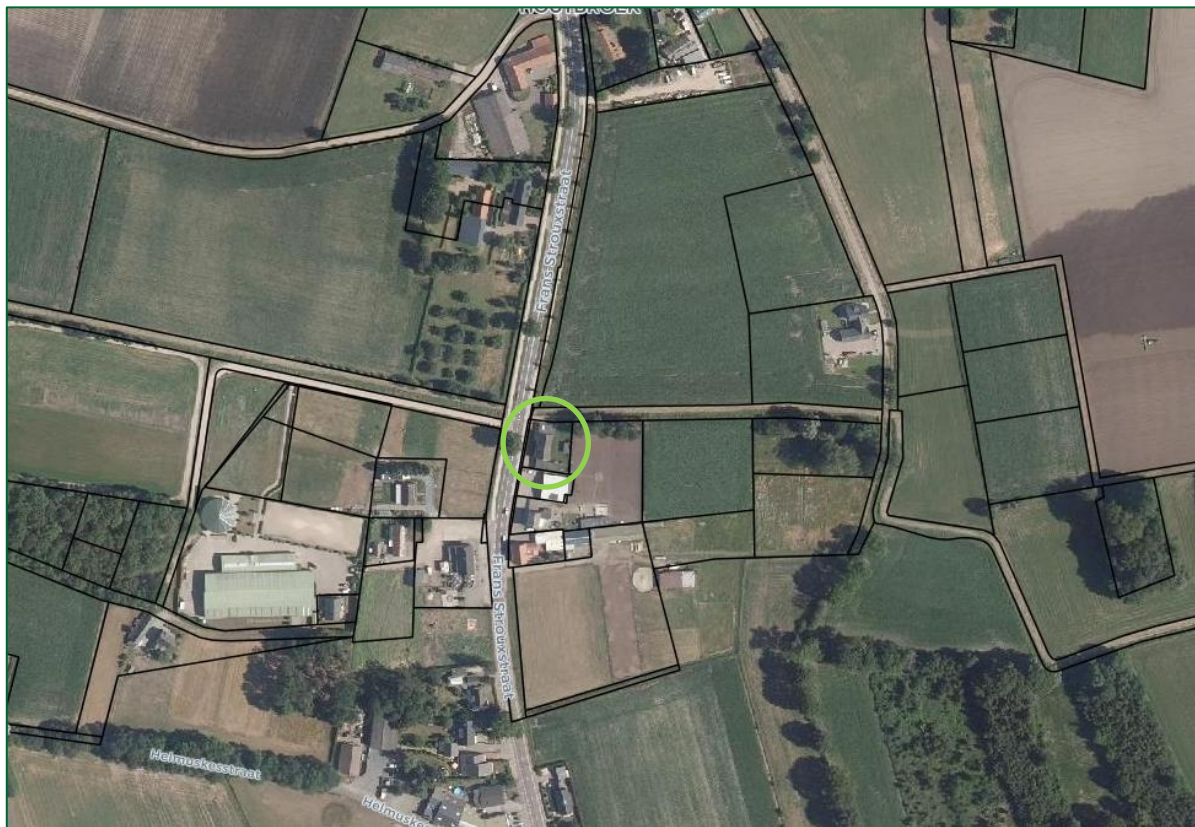
De loods, ten zuiden van de woning, ligt op het kadastrale perceel gemeente Stramproy, sectie F, nummer 1060, dat een omvang heeft van 560 m². De oppervlakte van de loods bedraagt 219 m², aldus de BAG.

Aan de loods is het adres Frans Strouxstraat 77a toegekend. De loods is in eigendom van een bedrijf dat zich richt op verhuur van (bouw)machines en gereedschappen en het keuren van bouwmaterialen. De locatie Frans Strouxstraat 77a doet dienst als opslagruimte voor het bedrijf.

Op het perceel Frans Strouxstraat 77 worden al diverse jaren geen bedrijfsmatige activiteiten meer uitgeoefend/ niet meer gewoond ten dienste van de bedrijfsfunctie. Het gebruik als burgerwoning staat hier centraal.

De loods op het adres Frans Strouxstraat 77a functioneert geheel zelfstandig. Deze locatie heeft een eigen ontsluiting vanaf de Frans Strouxstraat, waardoor op/over het perceel van de woning geen transportbewegingen vanuit het bedrijf (meer) plaatsvinden.

De locatie is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Stramproy. De doorgaande Frans Strouxstraat vormt de belangrijkste verbinding tussen Stramproy en het ten zuiden van de landsgrens gelegen Molenbeersel (Kinrooi, België).



Afbeelding 2.1.1. Luchtfoto en kadastrale grenzen Frans Strouxstraat 77 – 77a en verdere omgeving (bron: kadastralekaart.com)

Het gebied kenmerkt zich als een open agrarisch productielandschap, met een aantal natuurlijke landschapselementen. De bebouwing ligt in clusters bij elkaar. Op de bebouwde locaties is een veelheid van functies aanwezig, waarbij burgerwoningen de overhand hebben. Op enige afstand van de Frans Strouxstraat 77 - 77a liggen enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven. Aan de overzijde van de Frans Strouxstraat is een horecagelegenheid en paardensportcomplex gelegen.

2.2. Voorgenomen ontwikkeling

Voorliggende bestemmingsplanherziening heeft tot doel de juridisch-planologische regeling van het perceel Frans Strouxstraat 77 af te stemmen op de feitelijke situatie.

De aanwezige woning is reeds jarenlang in gebruik als burgerwoning, zonder binding met de naastgelegen bedrijfsactiviteiten. Dit gebruik wordt ongewijzigd voortgezet.

De wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning heeft visueel-ruimtelijk geen gevolgen. De woning blijft behouden, inclusief bijbehorende bouwwerken en onbebouwde gronden. Door het gebruik als burgerwoning toe te staan, wordt een duurzaam en passend gebruik op de lange termijn verzekerd.

Ook de feitelijke situatie ter plaatse van het bedrijfsgebouw wijzigt niet. Dit gebouw blijft in gebruik voor opslag door de eigenaar.

De beide locaties beschikken over een eigen toegang c.q. inrit vanaf de doorgaande Frans Strouxstraat, waardoor er geen onderlinge afhankelijkheid is en ook hiervoor geen wijzigingen noodzakelijk zijn.

Met voorliggend plan wordt Frans Strouxstraat 77 bestemd als 'Wonen', waarbij voor de bepalingen van deze bestemming wordt aangesloten bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. De woning krijgt daarmee dezelfde rechten, plichten en mogelijkheden als andere burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente Weert.

Het bouwvlak van de woning blijft gelijk aan het bouwvlak zoals dat aan de woning is toegekend in de huidige bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast wordt een vlak 'bijgebouwen' toegekend, conform de gemeentelijke systematiek. De voorzijde hiervan ligt 1 meter achter de voorgevellijn van de woning en loopt parallel aan de weg.

Het perceel Frans Strouxstraat 77a houdt in voorliggend plan de bestemming 'Bedrijf'. Ook het bouwvlak, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' blijft voor de locatie gehandhaafd. Aan het perceel wordt, in afwijking van de huidige regeling, de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' toegevoegd. De bedrijfswoning is immers afgesplitst en met de aanduiding wordt voorkomen dat een nieuwe, extra woning in het buitengebied opgericht kan worden.

3. Beleid

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. 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.

In de SVIR is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen 'concurrerend', 'bereikbaar', 'leefbaar' en 'veilig' kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Om de drie rijksdoelen te bereiken zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het plan voor de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning Frans Strouxstraat 77 naar burgerwoning is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Het plangebied ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder 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. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro 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.”

Doel is dat de Ladder-onderbouwing zorgt 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.

In voorliggend plan is sprake van herbestemming van een voormalige bedrijfswoning (niet-agrarisch) in het buitengebied als burgerwoning en planologisch-juridische afsplitsing van het bedrijfsperceel.

Karakter stedelijke ontwikkeling

Voor de toets aan de Ladder wordt uitgevoerd, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan de ontwikkeling als te kleinschalig worden beoordeeld om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Uit jurisprudentie ten aanzien van sec woningen blijkt dat een aantal van om en nabij de 10 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan betreft slechts herbestemming van één bestaande woning. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruimtelijke uitstraling kan worden geconstateerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een verdere toets aan de Ladder stedelijke ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Samen vormen zij een integrale omgevingsvisie.

Hierna worden het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 toegelicht. Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma is niet relevant voor het plangebied.

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Met het POL2014 heeft een integrale actualisatie van het provinciaal beleid plaatsgevonden. Het POL2014 heeft de wettelijke functies van structuurvisie (Wro), regionaal waterplan (Waterwet), Milieubeleidsplan (Wet Milieubeheer) en het Provinciaal verkeers- en vervoersplan (PVVp). Het POL2014 is kaderstellend voor het omgevingsbeleid in Limburg.

De centrale ambitie in het POL richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder land- en tuinbouw, in regionaal verband verder uit te werken.

Het POL2014 gaat voor het buitengebied uit van 4 typen zones 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.

De locatie Frans Strouxstraat 77 – 77a is op de zoneringskaart aangeduid als 'Buitengebied'.

De zone 'buitengebied' betreft alle gronden in het landelijk gebied zonder belangrijke natuurwaarden en vaak met een agrarisch karakter. In dit gebied ligt het accent op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe en bestaande bedrijfslocaties landbouw, terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond. Verdere versterking van het buitengebied moet in alle zones worden tegengegaan, zo stelt het POL.

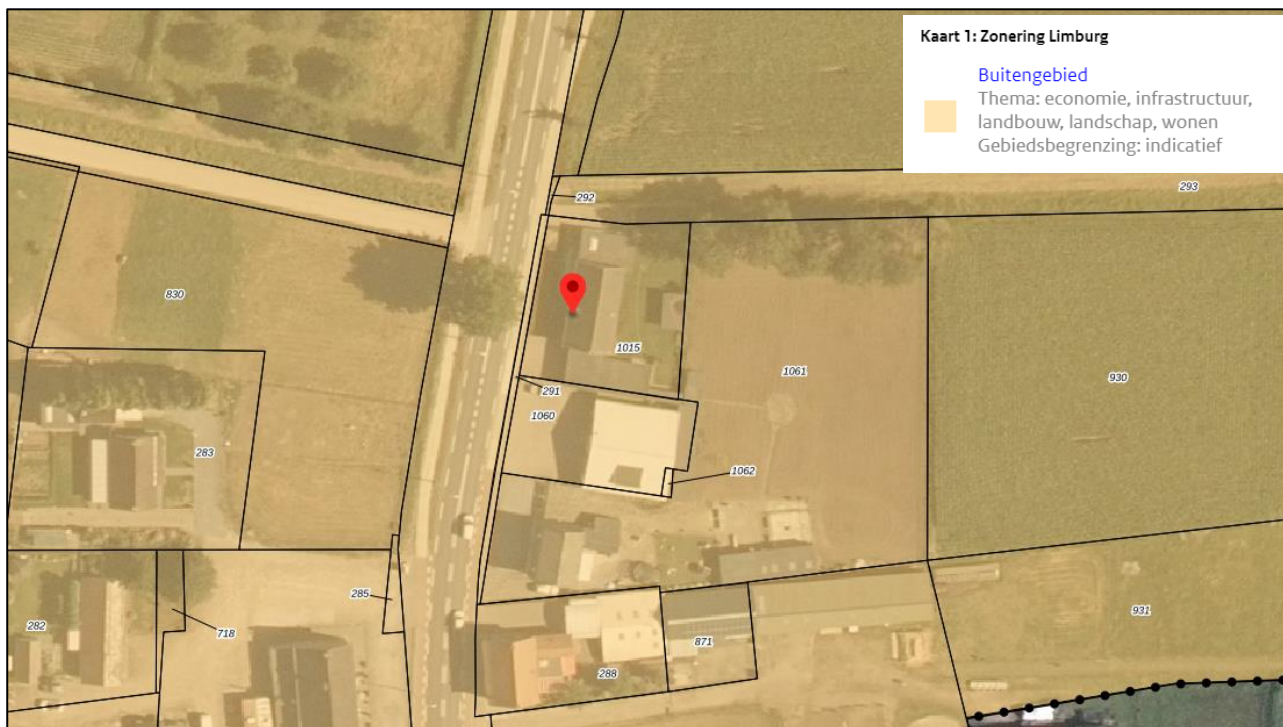
In de omgevingsvisie is geen beleid opgenomen dat zich specifiek richt op de omvorming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Binnen de zone 'Buitengebied', zoals toegekend in het provinciaal beleid, is het verkleinen van een bedrijfsbestemming en omvormen van bedrijfswoning naar burgerwoning aanvaardbaar.

In het POL2014 heeft de provincie als ambitie onder andere opgenomen het realiseren en behouden van een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De kwalitatieve

opgave vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door onder andere kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop.

Met voorliggende bestemmingsplanherziening wordt een bedrijfswoning die reeds jarenlang feitelijk in gebruik was als burgerwoning als zodanig herbestemd. Met deze herbestemming wordt aangesloten bij de vraag, wordt leegstand van een bedrijfswoning voorkomen en wordt een woning uit de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig gemaakt.



Figuur 3.2.1.1: Uitsnede Kaart Zoning Limburg met locatie Frans Strouxstraat 77 – 77a (bron: Geconsolideerde versie Omgevingsvisie POL2014).

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Het provinciaal beleid is er op gericht om dit zo te houden. Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied wordt dan ook zeer terughoudend omgegaan. Het plan is niet gericht op een nieuwe stedelijke ontwikkeling of versterking en zorgt dan ook niet voor aantasting van het buitengebied.

Voor niet-agrarische bedrijvigheid hanteert de provincie als uitgangspunt dat dit op bedrijventerreinen plaatsvindt en dat lichte bedrijvigheid gecombineerd kan worden met de woonfunctie in bebouwd gebied. Het buitengebied is niet primair bedoeld voor (solitaire) bedrijvigheid.

De voorgenomen herbestemming van Frans Strouxstraat 77 – 77a is dan ook niet in strijd met de beleidslijnen zoals opgenomen in het POL2014.

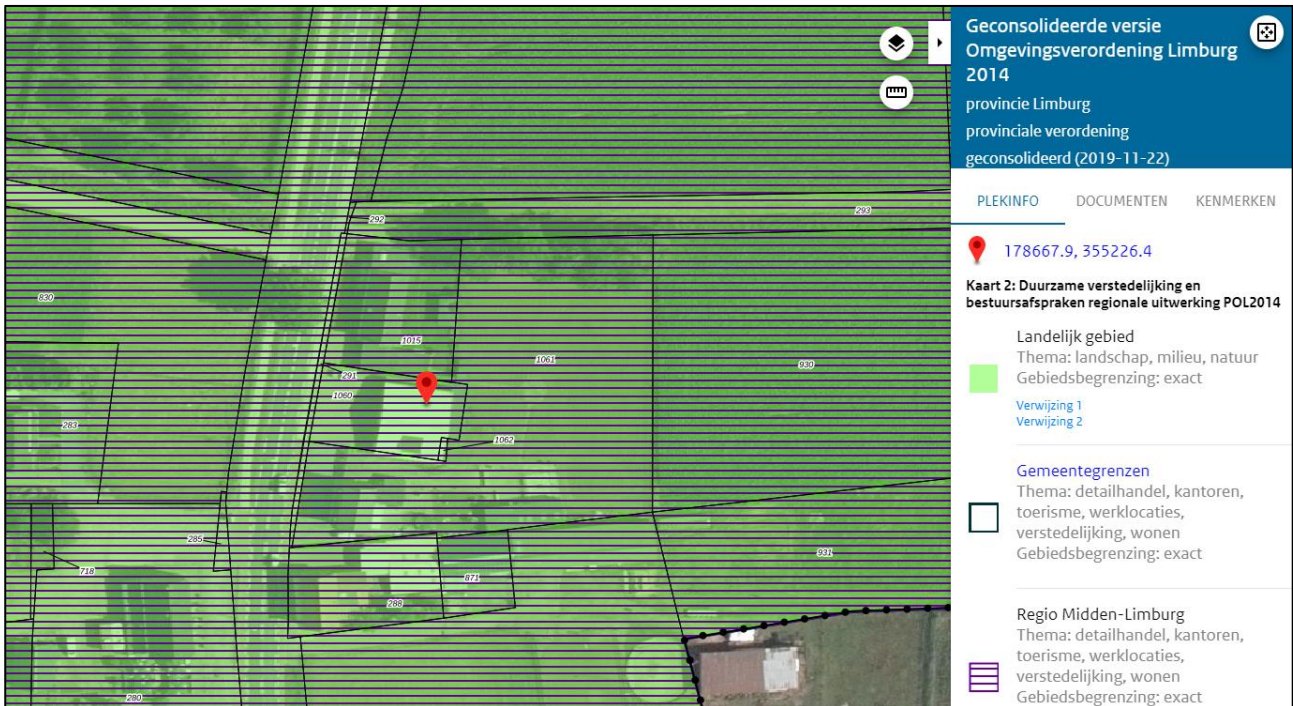
Op 25 augustus 2020 is de nieuwe structuurvisie 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg' in ontwerp ter inzage gelegd. Ook in deze visie is het plangebied aangewezen als 'buitengebied'. In de ontwerp structuurvisie zijn geen, voor voorliggend plan relevante, wijzigingen van het beleid voor het buitengebied opgenomen.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. De omgevingsverordening is vastgesteld op 12 december 2014. Nadien zijn er nog een aantal wijzigingsverordeningen vastgesteld. De meest recente geconsolideerde versie van de omgevingsverordening dateert van 22 november 2019.

In de verordening is het plangebied aangewezen als 'landelijk gebied' en 'Regio Midden-Limburg'. Voor de locatie zijn geen specifieke 'beschermingszones natuur en landschap' of 'milieubeschermingsgebieden' opgenomen.

De verordening kent geen specifieke regels voor omvorming van een niet-agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De verordening leidt dan ook niet tot aanvullende voorwaarden voor de planontwikkeling.



Figuur 3.2.2.1: Uitsnede Kaart Omgevingsverordening Limburg 2014 – kaart Natuurbescherming, met locatie Frans Strouxstraat 77 – 77a (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de daarop volgende wijzigingsverordeningen geen belemmering vormen voor het plan.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 'Bouwen aan de toekomst'

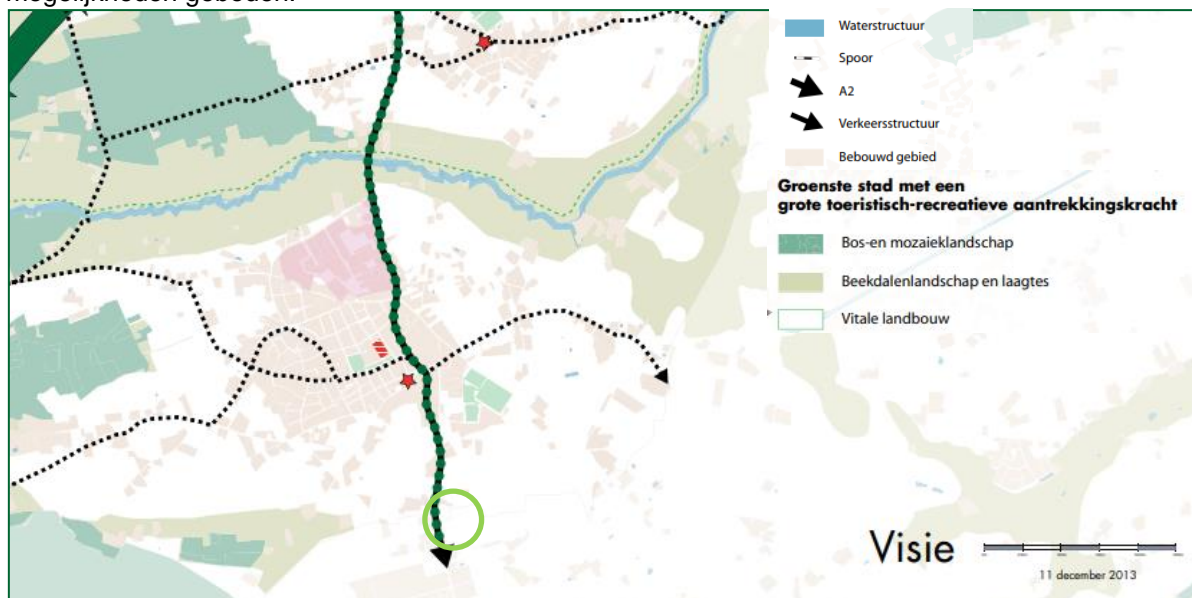
De Midden-Limburgse gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert hebben de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 vastgesteld. De visie is een actualisering van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) op basis van onder meer een woningmarktonderzoek. De visie legt afspraken op het gebied van woningbouw vast voor de periode 2018 – 2021 en maakt een doorkijk naar 2030.

De structuurvisie richt zich op het toevoegen van nieuwe woningen aan de markt, door nieuwbouw of functiewijziging. Binnen het plangebied van voorliggend plan is en blijft één woning aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een wijziging van de woningvoorraad. Het beleid uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg legt geen voorwaarden op aan de herbestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning. Ook is geen sprake van een wijziging van de woningvoorraad of plancapaciteit door deze ontwikkeling.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Weert

Op de visiekaart van de 'Structuurvisie Weert 2025' is voor de locatie en omgeving geen specifieke ontwikkelrichting weergegeven. Ter plaatse is sprake van bebouwd gebied, omringd door vitale landbouw. Binnen het thema 'Economie en werkgelegenheidsgebieden' is in de visie te lezen dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuishoren in het buitengebied. Voor nieuwvestiging worden dan ook geen mogelijkheden geboden.



Afbeelding 3.4.1.1. Uitsnede Structuurvisie Weert 2025 (bron: gemeente Weert)

In de Tweede partiële herziening Structuurvisie Weert 2025 is het gebied aangewezen als 'te versterken' en 'Wonen-/ Bebouwde kom-buffer'. De bufferzone is met name van belang voor het bepalen van de kansrijke locaties voor agrarische bedrijven. Frans Strouxstraat 77 – 77a wordt niet als zodanig beschouwd.

Het verkleinen van een bedrijfslocatie in het buitengebied en omvormen van een bedrijfswoning naar burgerwoning past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2. Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is opgenomen als bijlage bij de gemeentelijke Structuurvisie. Dit kader is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en sluit hier in grote lijnen bij aan.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de contour, die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de betreffende ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn, die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/ of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

In het GKW zijn de 10 provinciale modules overgenomen en aangevuld met 4 eigen modules. Voor de omvang van de kwaliteitsbijdrage wordt uitgegaan van de aard van het gebied. Daarvoor is de Kwaliteitskaart opgesteld met de gebieden 'te behouden' en 'te versterken'. Ten zuiden van Stramproy geldt 'te versterken'.

Het initiatief heeft een bijzonder karakter. De ter plaatse geldende bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Er wordt geen woning toegevoegd, het betreft immers een bestaande bedrijfswoning. Ook voor de bedrijfsbestemming wijzigen de (bouw-)mogelijkheden niet.

In het GKW is (wel) opgenomen hoe omgegaan moet worden met herbesteding van overige bestaande gebouwen tot woning:

Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente-) bewoning bestemde panden naar woningen staat de provincie een kwaliteitsbeleid voor (bijvoorbeeld vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden etc.). Hoewel ruimtelijk (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied. Nu deze functie klaarblijkelijk niet meer aan de orde is zouden zij eigenlijk gesloopt kunnen worden. Door hier een woonbestemming aan te geven vindt er daardoor indirect toch een verdergaande verstedelijking en verstening van het buitengebied plaats. Daar komt bij dat in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen etc. op te richten. Hetgeen ook leidt tot een verdergaande verstening. Daarom stellen wij voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbenadering voor. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er dient aansluiting te worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.

Het bepalen van de benodigde kwaliteitsbijdrage voor situaties zoals hierboven omschreven is maatwerk.

Voor de herbestemming van Frans Strouxstraat 77 geldt in tegenstelling tot het bovenstaande dat de woning reeds aanwezig is, en de bouwmogelijkheden beperkt worden in plaats van uitgebreid (het is in de toekomstige situatie immers niet meer mogelijk bedrijfsgebouwen te realiseren). Ook de redenering dat sloop van het betreffende gebouw zou kunnen plaatsvinden als gevolg van het inmiddels ontbreken van de oorspronkelijke functie gaat hier niet op.

Met het initiatief wordt de oppervlakte niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied verminderd en worden de mogelijkheden voor de bouw van bedrijfsgebouwen op het perceel Frans Strouxstraat 77 weggenomen. Het perceel Frans Strouxstraat 77a houdt dezelfde rechten als in de huidige situatie, met uitzondering van de bedrijfswoning.

De mogelijkheden voor verstening van het buitengebied worden dan ook teruggedrongen en er wordt een bijdrage geleverd aan het beleid om niet-agrarische bedrijvigheid zo veel mogelijk op bedrijventerreinen te concentreren. Door het sterk verkleinen van de bedrijfsfunctie (van ca. 1.420 m² naar ca. 560 m²) wordt een aanzienlijke kwaliteitsbijdrage geleverd.

Hiermee is voldoende invulling gegeven aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Een verdere kwaliteitsbijdrage of inpassing is niet aan de orde.

3.4.3. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

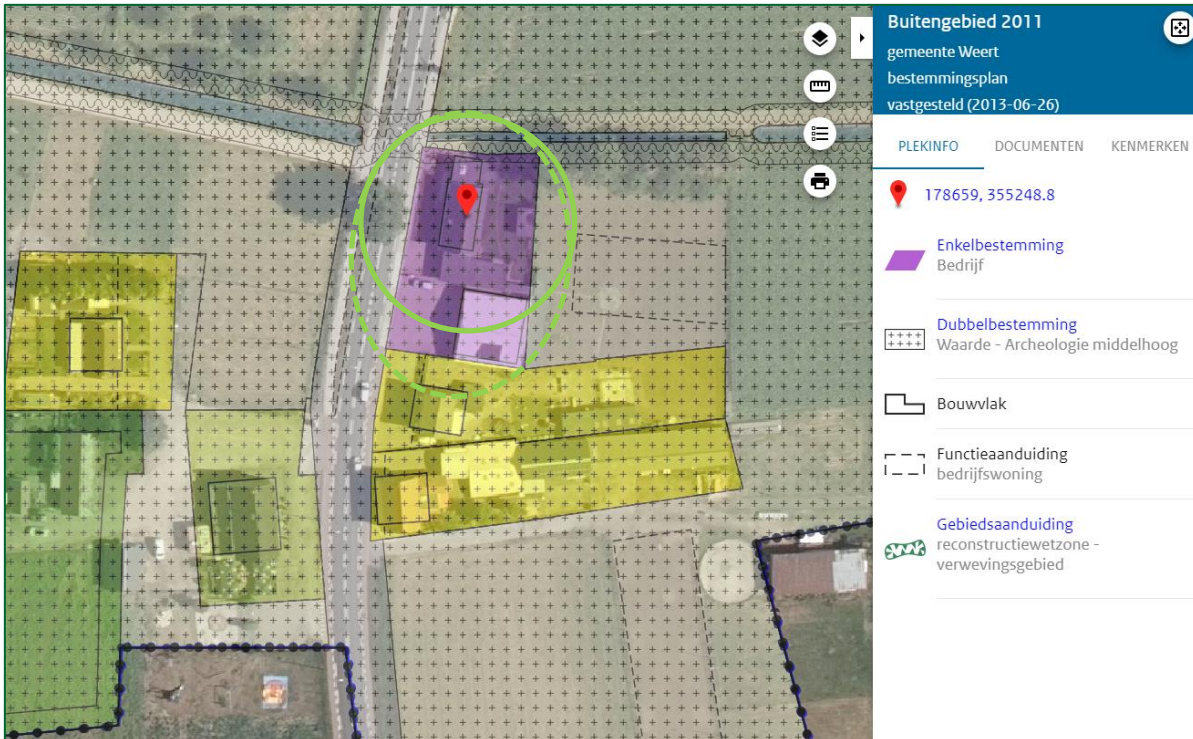
Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Voor de gronden geldt de bestemming 'Bedrijf'. Naast deze enkelbestemming zijn voor de locatie van toepassing:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoog
- Bouwvlak, gedeeltelijk
- Functieaanduiding bedrijfswoning
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De locaties Frans Strouxstraat 77 en Frans Strouxstraat 77a zijn in het bestemmingsplan in hetzelfde bestemmingsvlak gelegen. Wel zijn voor de woning en loods aparte bouwvlakken toegekend.

Op grond van het bepaalde in artikel 7.1.1 onder a. zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' "bedrijven, opgenomen in milieucategorie 1 en 2, zoals die voorkomen in bijlage 5 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten" toegestaan. In de regels is niet bepaald dat per bestemmingsvlak slechts één bedrijf is toegestaan.

Artikel 7.1.1 onder c. bepaalt dat een bedrijfswoning is toegestaan, indien hiertoe een aanduiding is opgenomen. Zoals hierboven vermeld, is deze functieaanduiding inderdaad van toepassing verklaard op voorliggende locatie. Daarmee is bewoning toegestaan, onder voorwaarde dat er een binding is met het bedrijf. Bewoning van een bedrijfswoning is op grond van het geldende bestemmingsplan immers alleen toegestaan door “(het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming” (Begrippen, artikel 1.30).



Afbeelding 3.4.2.1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ Frans Strouxstraat 77 en bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wijzigingsbevoegdheid naar ‘Wonen’

In de wijzigingsbevoegdheden van de bestemming ‘Bedrijf’ is de mogelijkheid opgenomen de bestemming om te zetten naar ‘Wonen’ (artikel 7.8.1). Het college heeft hiermee de mogelijkheid de bestemming te wijzigen. Eén van de voorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid is dat de bedrijfsvoering is beëindigd. Ook moeten alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

In de toelichting van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ is vermeld dat het gemeentelijk beleid in principe uitgaat van continuering van de bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in het buitengebied. Dit betekent dat bedrijven in hun bestaande omvang mogen worden voortgezet. Uitbreiding is in beginsel uitgesloten omdat het beleid is gericht op het vestigen van bedrijven op bedrijventerreinen. Ook is omschreven dat, conform het gemeentelijk beleid, de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’.

Aan de Frans Strouxstraat 77 – 77a is de voormalige bedrijfswoning al jarenlang afgesplitst van het bedrijfsgebouw. Hoewel het wenselijk is de bedrijfsactiviteiten op het zuidelijk perceel voort te zetten, is het tevens wenselijk de bestemming van de woning aan te passen, zodat die aansluit bij de feitelijke situatie. Met het omzetten van de bestemming van de woning, neemt de oppervlakte bedrijfsbestemming af. De aanwezigheid van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied wordt hiermee afgeremd, hetgeen een bijdrage levert aan de doelstellingen uit het gemeentelijk beleid.

4. Randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, stikstof en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied wordt een deel van het huidige bestemmingsvlak 'Bedrijf' gewijzigd in 'Wonen'. Voor dit deel van het plangebied is wonen in de toekomst het hoofdgebruik.

Voor het andere deel van het plangebied blijft de bestemming 'Bedrijf' gehandhaafd, waarbinnen de in de regels vastgelegde huidige bedrijvigheid is toegestaan en bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2.

In de huidige situatie is ter plaatse een bedrijfswoning toegestaan, behorende bij de bedrijfsactiviteiten binnen hetzelfde bestemmingsvlak. De bedrijfswoning wordt niet als gevoelig beschouwd voor de bedrijfsactiviteiten binnen de eigen inrichting (planologisch-juridische regeling is leidend), wel voor inrichtingen uit de omgeving. Op voorhand staat dan ook vast dat de woning Frans Strouxstraat 77 en bedrijvigheid uit de omgeving geen onevenredige negatieve invloed op elkaar hebben.

Het perceel 1060 behoudt in het op te stellen plan de bestemming 'Bedrijf', met de gebruiksmogelijkheden uit het geldend plan, met uitzondering van de bedrijfswoning. Qua bedrijvigheid betreft het (1) bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals die voorkomen in bijlage 5 van de bij de regels behorende staat van Bedrijfsactiviteiten en (2) bestaande bedrijven in de milieucategorie zoals opgenomen in bijlage 4 van de bij de regels horende lijst van aanwezige niet agrarische bedrijven. Daarnaast (3) is het 'stallen van voertuigen zoals caravans, campers, etc. boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen' rechtstreeks toegestaan binnen deze bestemming.

Uit bijlage 4 van het geldend bestemmingsplan (aspect 2.) blijkt dat voor de locatie uit wordt gegaan van aanwezigheid van een categorie 2 bedrijf.

Bijlage 4

Lijst van aanwezige niet-agrarische bedrijven

plaats	postcode	straat	huisnr.	huisnr. toev.	MC	aanduiding	percentage uitbreiding max.	oppervlakte uitbreiding max. m ²
STRAMPROY	6039GJ	F STROUXSTR	77		2		20%	175

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan is de functie 'stalling' niet opgenomen. In de algemene VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering' is een deels vergelijkbare functie opgenomen: 'parkeergarages'. Dit gebruik behoort aldus de VNG-lijst tot milieucategorie 2.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009. Van deze lijst is eveneens gebruik gemaakt bij het definiëren van de toegestane activiteiten in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerde afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel 4.2.2: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Op grond van alle drie de bepalingen over gebruiksmogelijkheden voor Frans Strouxstraat 77a is de maximaal toegestane milieucategorie op de locatie milieucategorie 2. In een rustige woonwijk geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. In gemengd gebied, waartoe het plangebied behoort met een diversiteit van functies in de omgeving en de directe ligging naast de provinciale weg N292 (Weert–Stramproy), kan de afstand één trede verlaagd worden. De richtafstand bedraagt dan ook 10 meter.

Hiernavolgend worden de gemeten afstanden uiteengezet.

Ter hoogte van de loods bedraagt de afstand van de bestemming bedrijf tot de uiterste situering van de nieuwe woning Frans Strouxstraat 77 ca. 6 meter. Ter hoogte van het bedrijfsterrein bedraagt de afstand van de bestemming bedrijf tot de uiterste situering van de nieuwe woning Frans Strouxstraat 77 ca. 6 meter.

Conclusie: er wordt niet voldaan aan de richtafstand. Middels geluidonderzoek is aangetoond dat bij de nieuwe woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens is in dit onderzoek aangetoond dat de woonbestemming (nieuwe woning) geen belemmering vormt voor het bedrijf (omgekeerde werking). Het geluidonderzoek is toegevoegd als **bijlage 1**.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen.

Woningen en bedrijfswoningen worden door de Wet geluidhinder beschouwd als geluidgevoelige functies. Wanneer geen sprake is van een agrarische bedrijfswoning geldt dat de toetsing voor wegverkeer voor burger- en bedrijfswoningen identiek is.

Aangezien Frans Strouxstraat 77 een bestaande niet-agrarische bedrijfswoning is, wijzigt de situatie voor het aspect wegverkeerslawaai niet.

Voor de bedrijfsloods geldt dat deze niet wordt aangemerkt als geluidgevoelig object.

Industrielawaai

Uit het geluidonderzoek dat is toegevoegd als **bijlage 1** blijkt dat er ruimschoots wordt voldaan aan een binnenniveau voor industrielawaai, zijnde 35 dB(A) etmaalwaarde en een binnenniveau voor het maximale geluidniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens is aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluid' gelden er geen beperkingen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). 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 betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate' (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project 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). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld

landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Met voorliggend plan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De wijziging valt dan ook onder de Regeling NIBM en een verder onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5. Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

Zoals in voorgaande delen van deze toelichting omschreven wijzigt het feitelijk gebruik binnen het plangebied niet. Het perceel van Frans Strouxstraat 77 blijft in gebruik voor wonen en 77a voor bedrijvigheid. De bedrijfsbestemming wordt voor nummer 77 omgezet in een woonbestemming. De gronden waarvoor de bestemming gewijzigd wordt, zijn altijd in gebruik geweest voor het wonen (woning, bijgebouwen en tuin). In de eerste jaren als bedrijfswoning, later afgesplitst van de bedrijfsvoering. Op het perceel nummer 1015 hebben nooit bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden.

Gezien de historie en reeds jarenlang aanwezige situatie, is een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.6. Stikstof

Op grond van Europese en landelijke wet- en regelgeving gelden er normen en regels voor de uitstoot van gevaarlijke stoffen, onder andere om de natuurkwaliteit in beschermde gebieden te beschermen en waar mogelijk te vergroten. De 'PAS-uitspraak' (29 mei 2019) heeft eens te meer duidelijk gemaakt dat de eventuele invloed van stikstof meegewogen dient te worden in ruimtelijke plannen.

Bij de voorgenomen bestemmingswijziging in het plangebied is geen sprake van feitelijk ruimtelijke wijzigingen (sloop, bouw of verbouw). Ook worden in de nieuwe situatie geen extra mogelijkheden geboden. Door de bestemming van een deel van het plangebied als 'Wonen' verminderen de bouwmogelijkheden zelfs, en verkleint het deel van de locatie waar (vervoersintensieve) bedrijfsactiviteiten zouden kunnen plaatsvinden.

De herbestemming zal dan ook geen negatieve gevolgen hebben op de stikstofuitstoot vanuit de locatie. Een nader onderzoek/ berekening is dan ook niet noodzakelijk. Er gelden voor de functiewijziging geen beperkingen vanuit het aspect 'stikstof'.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid 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 door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het

bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

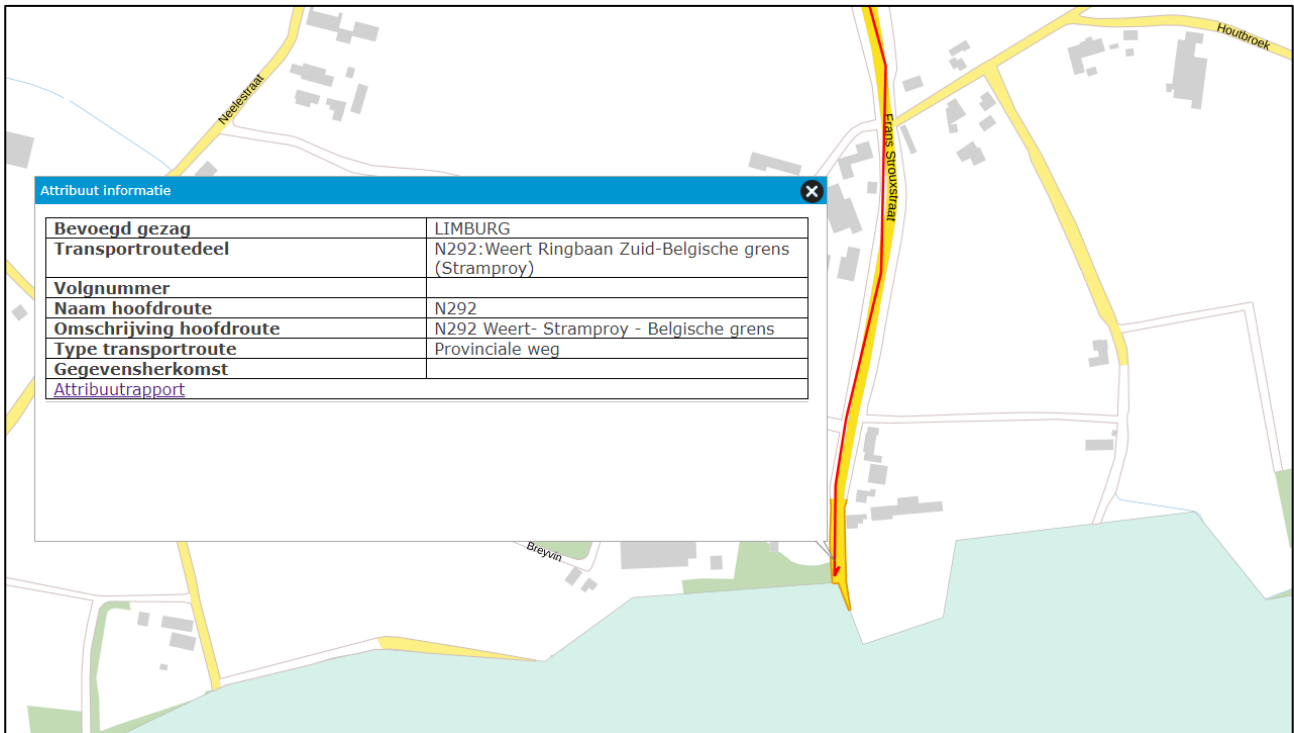
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Als gevolg van de ontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object opgericht dan wel een gevoelige bestemming toegevoegd. Er vindt ook geen toename van het groepsrisico plaats door de beoogde wijziging van de bestemming.

Voor de volledigheid is de risicokaart Limburg geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de Frans Strouxstraat (N292) is aangewezen als transportas voor gevaarlijke stoffen. In de rapportbeschrijving van het wegvak is vermeld dat de plaatsgebonden risicocontour 0 meter bedraagt en de overschrijdingsfactor oriëntatiewaarde groepsrisico $< 0,1$ maal de oriënterende waarde bedraagt.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen inrichtingen of transportroutes benoemd die een externe veiligheidsrisico veroorzaken.



Figuur 4.7.1: Uitsnede kaartbeeld Veiligheidsafstanden Risicokaart Limburg Frans Strouxstraat 77 – 77a en omgeving (bron: risicokaart.nl).

Gezien het ontbreken van risicobronnen en de aard van de ontwikkeling is een verder onderzoek naar het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk.

4.8. Water

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Ook de gemeente Weert heeft beleid opgesteld voor omgang met afvalwater, hemelwater en grondwater.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Hemelwater

Voorliggend plan zorgt niet voor oprichting van nieuwe bebouwing binnen het plangebied. Ook is er met het plan geen sloop aan de orde. Het bestemmingsplan is dan ook waterneutraal.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater blijft aangesloten op de riolering. Ook voor dit aspect treedt er geen wijziging op ten opzichte van de huidige situatie.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien er geen sprake is van toename van het verhard oppervlak hoeft het plan niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingswijziging.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Wet op de archeologische monumentenzorg is hiermee komen te vervallen. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed moet worden omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht hierop wordt uitgeoefend.

In de gemeentelijke bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Gemeenten kunnen meer gedetailleerde verwachtings- of beleidskaarten laten opstellen voor het eigen grondgebied om zo binnen hun eigen beleidsruimte invulling te geven aan het aspect archeologie en cultuurhistorie.

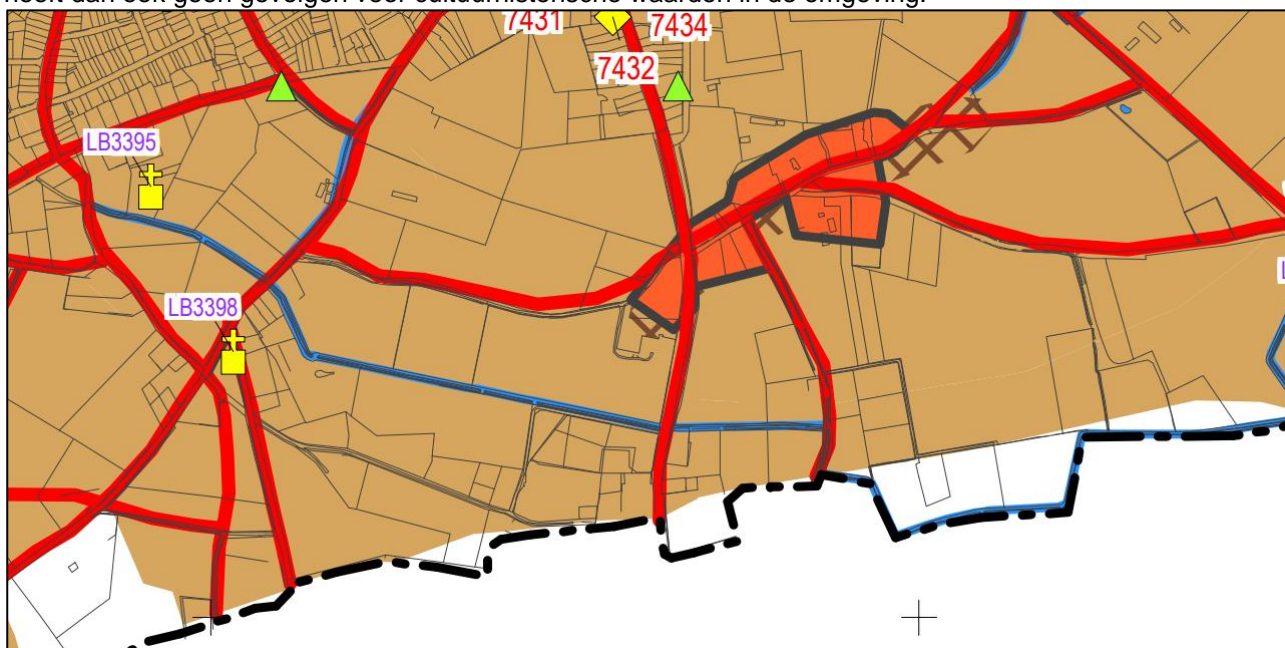
De gemeente Weert heeft, samen met Nederweert, in 2010 de Nota archeologiebeleid en vervolgens een archeologische beleidskaart opgesteld. De zonering uit deze kaart is doorvertaald in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is aan het plangebied de bestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' toegekend. Bij bodemingrepen >2.500 m² en dieper dan 40 cm-mv is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in principe verplicht.

De bestemmingswijziging aan de Frans Strouxstraat gaat niet gepaard met bodemingrepen.

De bestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' is ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen, zodat hieraan toetsing kan en zal plaatsvinden bij eventuele toekomstige bodemingrepen in het plangebied.











Cultuurhistorie

Naast de archeologische beleidskaart hebben de gemeenten Weert en Nederweert ook een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De Frans Strouxstraat is op de kaart aangeduid als 'weg ouder dan 1890'. Het verloop, de opzet of vormgeving van de weg worden met dit plan niet gewijzigd. Het initiatief heeft dan ook geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.





legenda







bouwhistorische elementen

	gebouw
	boerderij
	grensafbakening
	kasteel, buitenplaats
	kazemat
	kerk
	kapel
	kruis
	windmolen
	watermolen
	schans
	klooster
	nutsbedrijf
	waarnemingspost
	waterkering- en doorlaat
	gemeentelijk monument (MIP)
38446	Rijksmonumentnummer
5065	MIP-nummer
J	schansletter
9373	schansnummer (archeologisch monument)
10	molennummer
LB3126	kruisen en kapellenummer




archeologie

	jager-verzamelaars
	landbouwers

historisch-geografische elementen (Renes, 1999)

	historische kern
	cultuurland
	weinig tot matig veranderd verkavelingspatroon
	heide
	levend stuifzand
	weg ouder dan 1890

overig

	water
	uitsnede
	grens onderzoeksgebied

Figuur 4.9.1: Uitsnede kaartbeeld Cultuurhistorische waardenkaart Weert – Nederweert met legenda

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging in het plangebied.

4.10. Natuur

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. De locatie Frans Strouxstraat 77 - 77a ligt niet in of nabij een waardevol natuurgebied.

Gezien de afstand tussen bestaande natuur en het plangebied en de zeer beperkte omvang van het plan heeft de ontwikkeling geen negatief effect op natuurwaarden in de omgeving. Door de verkleining van de bedrijfsbestemming neemt de schaal van de potentiële bedrijfsactiviteiten af, waardoor er geen (negatieve) invloed op natuurgebieden zal optreden.

Flora en fauna

De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken en beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Voorliggend plan voorziet niet in sloop, bouw of andere fysieke ingrepen in de ruimte. Het feitelijk gebruik blijft binnen het plangebied gelijk. Daarmee staat vast dat eventuele dier- of plantensoorten die Frans Strouxstraat 77 – 77a benutten als leef- en/ of foerageergebied, dit in de toekomst ongewijzigd kunnen voortzetten. De bestemmingswijziging heeft geen invloed op flora en fauna in het gebied en wordt dan ook niet belemmerd door het aspect 'soortenbescherming'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur in brede zin geen belemmeringen zijn te verwachten voor de herbestemming van de locatie Frans Strouxstraat 77 – 77a.

4.11. Verkeer en parkeren

Het perceel Frans Strouxstraat 77 heeft 2 in-/ uitritten op voornoemde straat, ten noorden en ten zuiden van de woning. Aan beide zijden is op deze in-/ uitrit (op eigen terrein) ruimte voor het stallen van auto's. Daarnaast is ten zuiden van de woning een carport aanwezig, waar 2 auto's gestald kunnen worden. Op het eigen perceel is dan ook ruim voldoende parkeergelegenheid voor de woningfunctie (inclusief bezoekers) aanwezig. De voortuin van de woning grenst aan het fietspad langs de Frans Strouxstraat. Dit fietspad wordt ter hoogte van de woning van de weg gescheiden door een verhoogde rijbaanscheiding.

Het terrein voor het bedrijfsgebouw Frans Strouxstraat 77a is geheel verhard en is over de volle breedte toegankelijk vanaf de doorgaande weg. Het voorterrein voor de loods heeft een diepte van ca. 15 meter (breedte ca. 17 meter), waardoor er op eigen terrein ruim voldoende ruimte is voor het parkeren en manoeuvreren van (bedrijfs-)auto's.

De verkeersstromen zullen als gevolg van de functiewijziging niet wijzigen.
Het initiatief heeft geen negatieve consequenties voor de verkeerssituatie ter plaatse.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

5.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Weert hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3. Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Waar mogelijk zijn de regels uit dit plan ongewijzigd overgenomen.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Tevens geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Met behulp van deze bestemming worden potentieel aanwezige archeologische waarden in de bodem beschermd. De regeling is een doorvertaling van het gemeentelijk archeologiebeleid en overeenkomstig de regeling uit het geldend bestemmingsplan.

5.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 6: Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In deze regel is een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen. Hier wordt onder meer aandacht geschonken aan ondergronds bouwen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied. Tenslotte is de mogelijkheid om met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid antennes en antenne-opstelpunten, kleine windturbines, zonnevolgsystemen en zonnepanelen toe te staan.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregels zijn noodzakelijk om een bestemming daadwerkelijk te kunnen wijzigen, zodat hier andere mogelijkheden ontstaan. De wijzigingsbevoegdheid richt zich op het beperkt verschuiven van bestemmingsgrenzen. Ook bieden de algemene wijzigingsregels de mogelijkheid om een verwijzing op te nemen naar geactualiseerde versies van de Nota Kwaliteit en Nota Parkeernormen.

Artikel 11: Overige regels

In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen omtrent;

- de verhouding tussen verschillende wettelijke regelingen;
- de verhouding tussen verschillende bestemmingen in het plan.

Artikel 12: Kwaliteitsregels

De benodigde ruimtelijke kwaliteitsbijdrage wordt hierin nader toegelicht.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6. Handhaving

6.1. Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult. Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten. Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingsprotocol. Om toezicht en handhaving van bestemmingplannen tot een succes te maken zijn de volgende voorwaarden van belang:

- een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
- een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
- het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;
- duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

6.2. Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen. Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie. Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen. Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/ of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

6.3. Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/ of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met

het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

6.4. Voorlichting

Een ieder wordt de gelegenheid gegeven te reageren op het ontwerpplan.

6.5. Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Frans Strouxstraat 77 – 77a betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar is van een deel van de gronden, fungeert als financiële drager van het onderhavige plan. Hij heeft afspraken gemaakt met de eigenaar van het andere deel van de gronden over de verdeling van de baten en lasten.

De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Weert komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op gronden die deels in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Op voorhand heeft hij uitgebreid afgestemd met de eigenaar van Frans Strouxstraat 77a, die desgevraagd heeft aangegeven geen enkel bezwaar te hebben tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

Met het plan wijzigt de feitelijke ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied niet. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

7.3. Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is d.d. 24 februari 2021 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan "Frans Strouxstraat 77 – 77a".

7.4. Overleg en zienswijzen

Overleg

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 20 mei 2021 tot en met 30 juni 2021 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Ten aanzien van dit ontwerp is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.