
Bestemmingsplan Julianastraat 22 Toelichting

Behoort bij besluit van
de raad van Weert van

de griffier,

Afdeling Ruimtelijk Beleid

Versie van: juni 2015
Documentnaam: Toelichting.doc

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	5
2. Gebiedsprofiel	7
2.1 Beschrijving van de omgeving van het plan.	7
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
3. Het plan.....	8
3.1 Beschrijving van het plan	8
3.2 Planopzet	8
3.3 Ruimtelijke effecten	9
4.1 Beleidskader.....	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Rijksbeleid	10
4.3 Provinciaal beleid	12
4.4 Gemeentelijk beleid	14
5. Uitvoerbaarheid.....	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Verkeer en parkeren	17
5.3 Milieuwetgeving.....	18
5.4 Leidingen	22
5.5 Waterhuishouding en watertoets.....	22
5.6 Archeologie.....	24
5.6 Cultuurhistorie.....	26
5.7 Natuur en landschap met flora- en faunatoets.....	26
5.8 Duurzaamheid.....	27
5.9 Molenbiotoop	27
5.10 Economische uitvoerbaarheid	28
6. Motivatie en afweging belangen.....	30
6.1 Inleiding	30
6.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging	30
6.3 Conclusie	31
7. Juridische opzet	32
7.1 Inleiding	32
7.2 Verbeelding	32
7.3 De planregels	33
7.4 De bestemmingen	33
7.5 De aanduiding	36
7.6 Nadere eisen ter verbetering.....	36
8. Handhaving	37
9. Procedure.....	40

9.1 De te volgen procedure	40
9.2 Kennisgeving voorbereiding	40
9.3 Vooroverleg.....	41

Bijlagen:

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Walestraat/Julianastraat (ong.) te Stramproy (MAH, rapport nummer 181WRT/15/R1 d.d. 21 mei 2015)
2. Akoestisch onderzoek, rapportnummer 1/RB/AC/2015Taphoeve.v1, d.d. 15 juni 2015

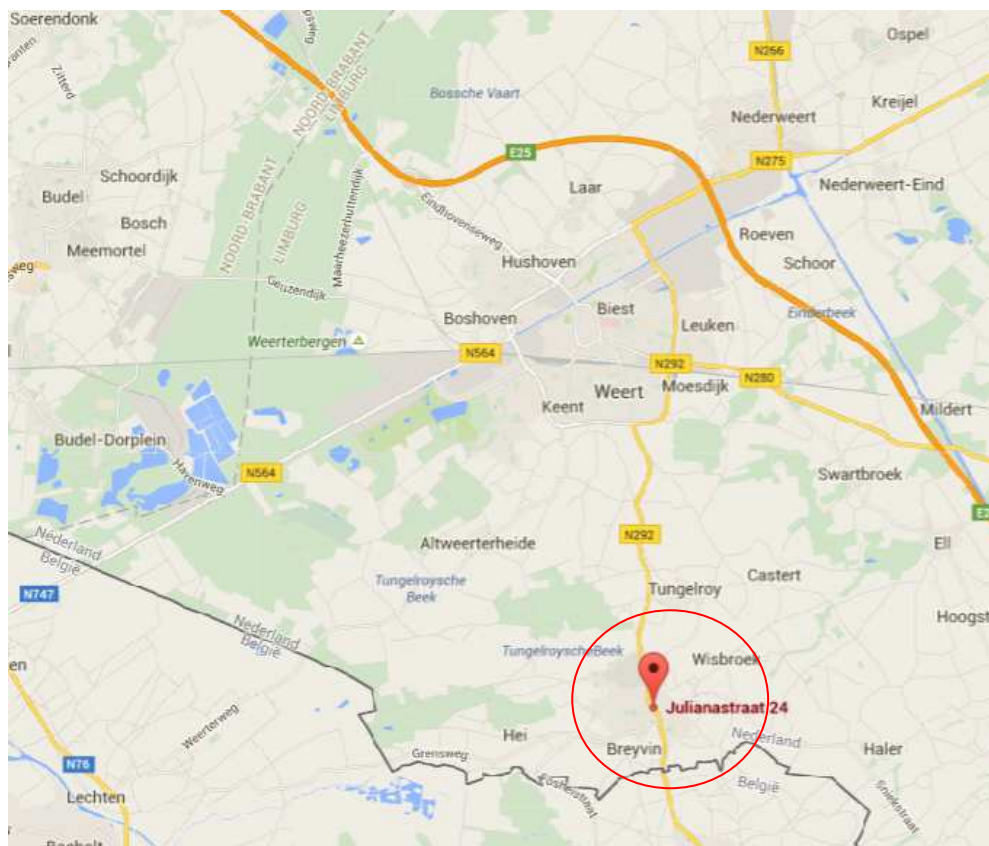
1. INLEIDING

Medio jaren 2000 heeft de gemeente de locatie op de hoek van de Julianastraat en de Walestraat (locatie Taphoeve) verworven. De aanwezige functie paste niet bij de visie van de gemeente. Er was al langere tijd sprake van leegstand. De kwalitatieve uitstraling was beperkt. De opstallen zijn destijds gesloopt door de gemeente. De aangrenzende locatie waar voorheen een LLTB-vestiging aanwezig was, was door een projectontwikkelaar gekocht en de plannen voor herontwikkeling tot woningbouw waren in een vergevorderd stadium. De gemeente was van mening dat de locatie Taphoeve aan dit plan toegevoegd zou kunnen worden en ook tot woonlocatie getransformeerd zou kunnen worden.

Het plan Walestraat (voormalige LLTB-locatie) is inmiddels gerealiseerd. Er is destijds echter geen overeenstemming bereikt met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie van de Taphoeve. Deze locatie is ingezaaid met gras en als zodanig blijven liggen. Nadien zijn oriënterende initiatieven geweest, die strekken van maatschappelijke voorzieningen tot woningbouw. Echter tot een concrete ontwikkeling is het niet gekomen.

In het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen met de aanduiding 'wonen'. De gemeente was van mening dat hiermee een flexibele bestemming was geprojecteerd waarmee eventuele nieuwe initiatieven gefaciliteerd zouden kunnen worden. Een ontwikkeling bleef echter uit.

In het najaar van 2014 is onderhavig plan ontstaan. Initiatiefnemer, Kwaspen Architectuur, is voornemens op de locatie 'Taphoeve' op de hoek van de Julianastraat en Walestraat in Stramproy 5 grondgebonden woningen te realiseren.



figuur: ligging locatie in Weert

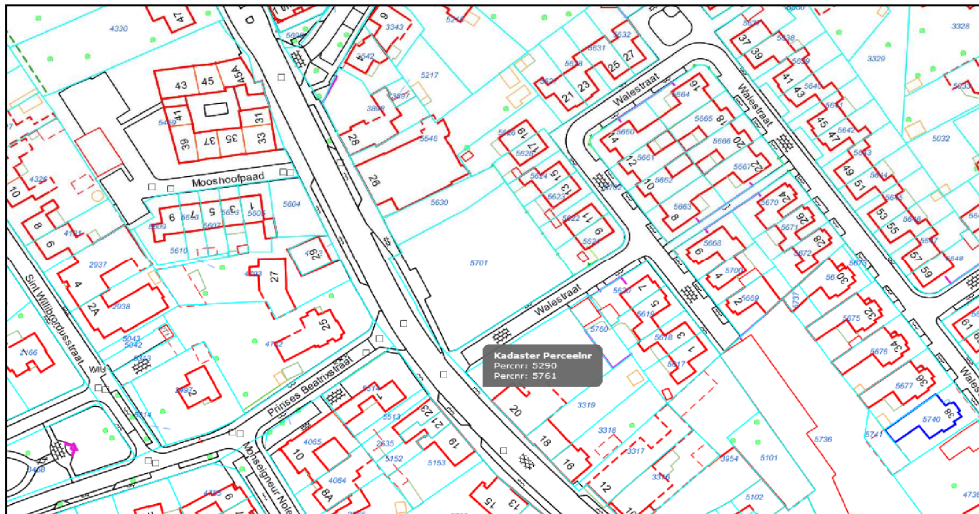
In bovenstaande figuur is de ligging van de locatie in de gemeente weergegeven. De locatie ligt in Stramproy aan de doorgaande provinciale weg (N292) die vanuit Weert naar België loopt.

2. GEBIEDSPROFIEL

2.1 Beschrijving van de omgeving van het plan.

Het plangebied ligt op de hoek van de Julianastraat en de Walestraat, naast Julianastraat 26 in Stramproy. De Julianastraat is een historische weg die de verbinding vormt tussen Weert en Molenbeersel/Kinrooi en door het centrum van Stramproy voert. De bebouwing langs de Julianastraat kenmerkt zich door bebouwing die voornamelijk met voorkanten en op sommige plekken met zijkanten gericht zijn op de weg. De bebouwing is afwisselend een of twee lagen, afgedekt met een kap. Een groot aantal panden grenst direct met de voorgevel aan het openbaar gebied. Verder van het centrum betreft het veelal vrijstaande woningen, dicht naar het centrum wordt de bebouwing intensiever.

Het achtergelegen woonbuurtje bestaat uit twee-onder-een kap woningen (buitenzijde Walestraat) en levensloopbestendige woningen (binnenzijde Walestraat). Het buurtje kenmerkt zich door de hoge spitse kappen, opgetrokken vanaf de eerste verdieping (ca. 3 m) en met een nokhoogte van 10,5 m. De toegang tot dit buurtje loopt langs de Taphoevelocatie en de achterzijde van de woningen aan Walestraat grenzen aan de locatie.



figuur: ligging locatie in de kern

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in Stramproy, op de hoek van de Julianastraat en de Walestraat en is kadastraal bekend gemeente Stramproy, sectie D nr. 5701, groot ca. 1.755 m² en sectie D nr. 5630, groot ca. 353 m². Het perceel was in gebruik voor horecadoeleinden. De opstallen zijn inmiddels gesloopt en het perceel is nu in gebruik als grasveld.

3. HET PLAN

3.1 Beschrijving van het plan

Het betreft een inbreidingslocatie met woningbouw. In het plangebied worden vijf levensloopbestendige woningen gerealiseerd, bestaande uit één bouwlaag gedeelte afgedekt met een kap.



figuur: situering van de woningen

3.2 Planopzet

Het stedenbouwkundig plan voor de Taphoeve locatie gaat uit van het begrenzen van de achterkanten van woningen aan de Walestraat, het maken van voor- en zijkanten aan de Julianastraat en het inpassen van de bushalte en fietsenstalling. Hierdoor ontstaat een I-vormige bebouwingsstrook met maximaal 5 levensloopbestendige grondgebonden woningen met de open zijde naar de hoek Walestraat/Julianastraat. De woningen liggen door de beoogde opzet allen rondom een groen veldje. Dit draagt bij aan de grote woonkwaliteit van de locatie en zorgt ook voor een buffer tussen de woningen en de bushalte c.q. het verkeer op de Julianastraat. Door de L-vormige opzet wordt echter wel een aanhaking gemaakt op de Julianastraat.

De woningen krijgen een parkeervoorziening op eigen terrein en worden ontsloten vanaf de Walestraat. Ten behoeve van de bezoekers worden

parkeervakken gemaakt op het gezamenlijke groene voorterrein.

De woning aan de Julianastraat ligt met de zijgevelrooilijn in het verlengde van de naastgelegen panden, net zoals in het vigerend bouwvlak is opgenomen. De woonpercelen die beoogd zijn tegen de bestaande woonkavels aan de Walestraat grenzen direct hiertegen aan. Een achterpad is niet wenselijk aangezien alle woningen vanaf de voorzijde toegang geven tot de tuin. De bestaande woningen aan de Walestraat hebben ook toegang tot de tuin vanaf de voorzijde.

3.3 Ruimtelijke effecten

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het bouwvlak kleiner. Binnen het bestaande bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,00 en 9,00 meter mogelijk. In de nieuwe situatie bedraagt de maximale goothoogte 3,10 meter en de maximale bebouwingshoogte 6,50 meter. Het vigerende bouwvlak ligt op 5 meter afstand van de aangrenzende percelen. In dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak op ruim 6 meter uit de perceelsgrens gelegd. In de huidige situatie zijn buiten het bouwvlak tot op de perceelsgrens, gebouwen van maximaal 3 meter toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 100 m². In de nieuwe situatie neemt deze oppervlakte enigszins toe. De bebouwing is echter wel meer verdeeld op de aanduiding 'bijgebouwen', gezien het feit dat de afzonderlijke percelen niet geheel bebouwd mogen worden.

Alle woningen dienen voor een gedeelte afgedekt te worden met een kap waardoor ook in de massa een relatie wordt gelegd met de bebouwing aan de Julianastraat.



figuur: impressie van de ontwikkeling

4.1 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De ontwikkelingen en ambities tot 2040 hebben betrekking op concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Rijksdoelen en nationale belangen worden geformuleerd ten aanzien van:

- Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid door slim te investeren, te innoveren en instand te houden.
- Waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het komt er op neer dat het Rijk op grotere afstand staat ten aanzien van kleinere initiatieven zoals de realisering van 5 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling daarom niet conflicteert met het Rijksbeleid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen.

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen. Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen. Dit is een stedelijke ontwikkeling.

Trede 1: Is er sprake van een regionale behoefte?

Volgens de prognose van E,til 2014 is tot 2030 in de kern Stramproy nog sprake van een toename van de woningvoorraadbehoefte met 335 woningen. De markt in Stramproy is sterk lokaal bepaald. Buiten Stramproy wordt daarom alleen nog Tungelroy meegerekend voor het bepalen van de behoefte. In Tungelroy wordt een toename van de woningvoorraadbehoefte met 15 woningen voorzien door E,til 2014. In totaal is er sprake van een toename van de woningvoorraadbehoefte van 350 woningen tot 2030 in Stramproy en Tungelroy. Momenteel zijn er buiten onderhavige locatie, planologisch maximaal 85 woningen voorzien in de kernen Stramproy en Tungelroy. Deze woningen zijn vastgelegd in harde, onherroepelijke bestemmingsplannen. Dit betekent dat er kwantitatief ruimte is voor nieuwe woningen. De regionale behoefte is daarmee aangetoond.

De ontwikkeling scoort hoog volgens het zeefmodel, zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, omdat:

- er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan op grond waarvan 10 woningen kunnen worden gebouwd.

-
- er sprake is van een contractuele verplichting.
 - er sprake is van een gemeentelijke grondpositie.
 - de planeigenaar proactief is.
 - het een inbreidingslocatie betreft.
 - het de herontwikkeling van een rotte plek (relatie met voorheen aanwezige opstallen) betreft.
 - het plan onderscheidend is op het gebied van duurzaamheid (hoger dan bouwbesluitniveau).
 - er levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

Alleen op onderstaande punten wordt niet gescoord:

- Het gaat niet om een herontwikkeling waarbij maximaal het aantal aanwezige woningen wordt terug gebouwd.
- Het gaat niet om hergebruik van een bestaand pand.

Verder is positief dat de planvoorraad door de ontwikkeling met 5 woningen wordt teruggebracht, van 10 naar 5 woningen. Daarmee draagt het plan bij aan het terugbrengen van de planvoorraad.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Het betreft hier een inbreidingslocatie, binnen bestaand stedelijk gebied.

Hieraan wordt dus voldaan.

Trede 3 hoeft niet meer onderbouwd te worden, nu aan trede 2 is voldaan.

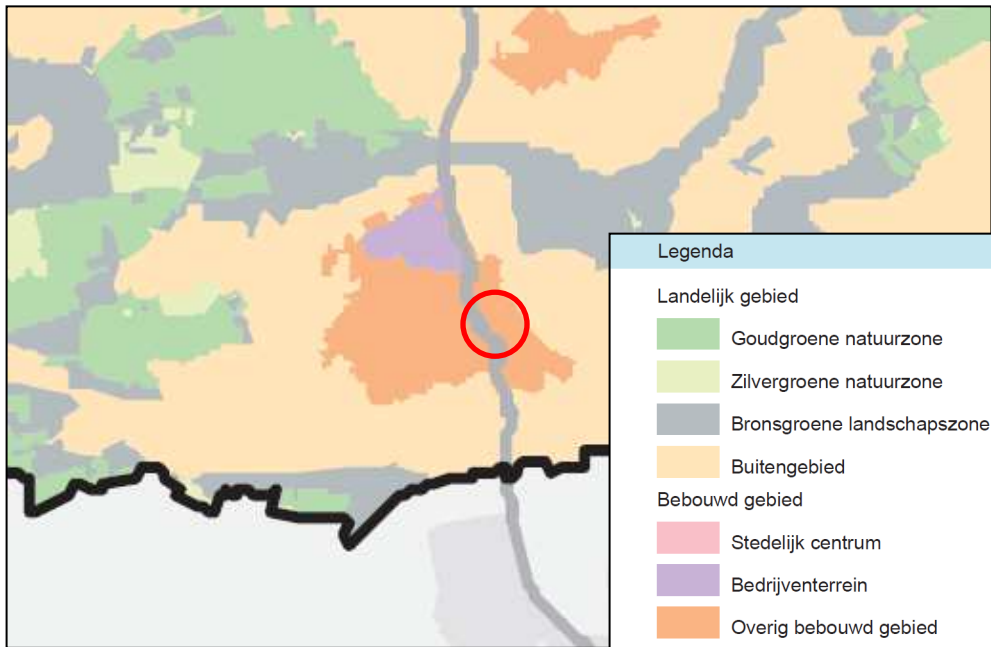
4.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden. 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, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, het kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het plangebied is op de kaart Zonering Limburg aangewezen als 'Overig bebouwd gebied'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.



Figuur: Uitsnede kaart Zonering Limburg POL 2014

Binnen dit gebiedstype liggen de accenten op:

- Transformatie van de regionale woningvoorraad
- Bereikbaarheid
- Balans voorzieningen en detailhandel
- Stedelijk groen en water
- Kwaliteit van de leefomgeving

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. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Er is bijvoorbeeld meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen.

Het bouwplan voorziet in de realisering van 5 levensloopbestendige woningen. Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan derhalve beleidsmatig past binnen de kaders van het POL.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad de "Structuurvisie Weert 2025" vastgesteld. In deze structuurvisie worden gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen vastgelegd. De visie is opgebouwd rond de thema's:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud;
2. Groene stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
3. Uitnodigend, bruisend centrum;
4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Hierin is onder andere beleid opgenomen voor het afstemmen van de planvoorraad voor woningen op de behoefte. De planvoorraad in de gemeente bedraagt per 1 januari 2014 circa 2.000 woningen, terwijl de groei van het aantal huishoudens tot de huishoudenstop ongeveer 1.200 huishoudens, of met de nieuwste inzichten wellicht 900 huishoudens, bedraagt. Dit betekent dat er bouwmogelijkheden voor ongeveer 800-1.100 woningen geschrapt moeten worden. Conform het bestemmingsplan 'Altweertheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' zijn op het perceel 10 woningen toegestaan. In het nieuwe plan worden slechts 5 woningen gerealiseerd. Het plan draagt daardoor bij aan de taakstelling die verwoord is in de structuurvisie, om de planvoorraad te reduceren.

In de structuurvisie wordt bovendien genoemd dat er moet worden ingespeeld op de veranderende vraag. De samenstelling van de bevolking zal de komende jaren sterk veranderen, vooral door een afname van het aantal gezinnen met kinderen en een toename van het aantal oudere huishoudens. De vraag naar levensloopbestendige woningen zal hierdoor toenemen.

In de structuurvisie is een zeefmodel opgenomen waaraan de plannen worden getoetst:

- Eerst is bekeken of een plan hard of zacht is. Dit betreft een hard plan.
- Zeef 2 betreft financiën en uitvoerbaarheid. In dit geval betreft het een grondexploitatie van de gemeente die sluitend is.
- Zeef 3 betreft de stedenbouwkundige kwaliteit. De verkaveling is zodanig opgezet dat het plan aansluit op de omgeving.
- Zeef 4 heeft met volkshuisvesting te maken. In dit geval worden levensloopbestendige woningen gebouwd. Hiermee wordt ingespeeld op de vergrijzing. De woningen behoren tot een betaalbare prijsklasse. Gelet op het grote eigen woningbezit in Stramproy (80%), wordt hiermee in een behoefte voorzien. Overigens zijn er al 4 concrete gegadigden voor de 5 woningen.

- Zeef 5 betreft een bijzondere omstandigheid. In dit geval is het een bijzondere omstandigheid, omdat ter plaatse een in verval rakend, voormalig restaurant heeft gestaan, dat door de gemeente is aangekocht en gesloopt.

De conclusie is dat het plan op alle punten, zoals opgenomen in de structuurvisie, scoort. Het plan voldoet dan ook aan het gemeentelijk woonbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Weert 2025.

Bestemmingsplan

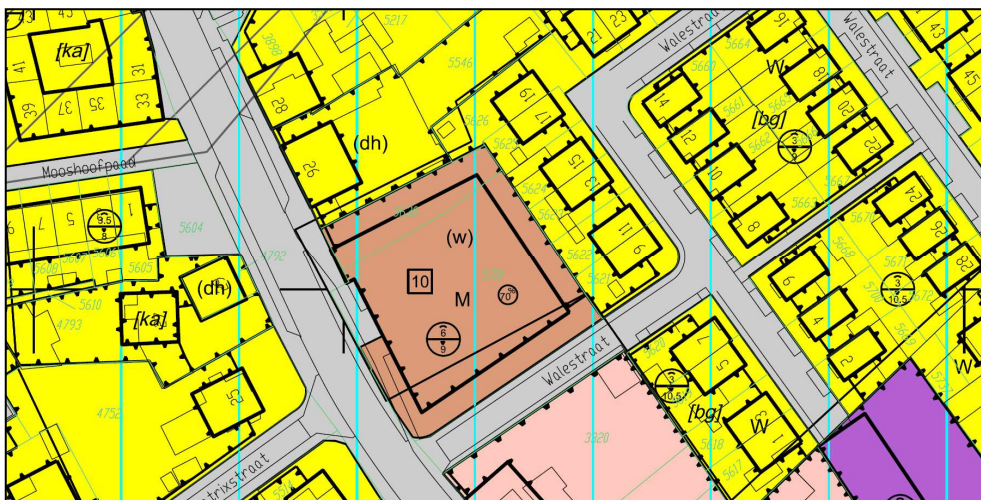
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Altweertheide, Stramproy, Swartbroek en Tengelroy', dat op 26 juni 2013 door de raad is vastgesteld en op 16 augustus 2013 in werking is getreden.

Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit houdt in dat de gronden zijn bestemd ten dienste van maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen. In het plangebied is de aanduiding 'wonen' opgenomen, er zijn 10 wooneenheden toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het bebouwingspercentage bedraagt 70%. Buiten het bouwvlak mag de totale oppervlakte aan gebouwen maximaal 100 m² bedragen. Door de bouw van de woningen wordt deze oppervlakte overschreden. Verder worden in het plangebied openbare infrastructurele voorzieningen voorzien. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn deze niet toegelaten.

Het aan de orde zijnde gedeelte van de verbeelding is onderstaand opgenomen.

Dit houdt in dat slechts medewerking verleend kan worden aan het planvoornemen nadat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, dat de mogelijkheid geeft voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling.



figuur: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Regionaal woonbeleid

Op 26 november 2014 is door de gemeenteraad van Weert de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld. Deze structuurvisie betreft een algemene structuurvisie zonder specifieke benoeming van locaties. Wel is in deze structuurvisie opgenomen dat er terughoudend omgegaan moet worden met woningen toevoegen aan de planvoorraad. Conform het huidige bestemmingsplan zijn in het bestemmingsplan 10 woningen toegestaan. Het bestemmingsplan maakt nog maar de realisering van 5 woningen mogelijk. De planvoorraad neemt hierdoor af van 5 woningen, waardoor het plan voldoet aan de doelstelling van het regionaal woonbeleid, om de planvoorraad terug te brengen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het plan is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse nu en in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen.

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

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

5.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de grondgebonden woningen in het plangebied dient vanuit de Walestraat plaats te vinden. Zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsverkeer. Het gebied is prima toegankelijk voor voetgangers.

In de nieuwe situatie zijn er 5 grondgebonden woningen voorzien.

Per woning zijn er circa 5 motorvoertuigen per etmaal te verwachten die de omliggende straten moeten kunnen verwerken. Naar verwachting zal deze zeer geringe toename niet voor problemen zorgen in de verkeersafwikkeling van de omliggende straten.

Parkeerbilans

Het uitgangsprincipe van parkeren binnen het plangebied is dat het parkeren zoveel mogelijk plaats vindt op eigen terrein. De parkeernorm voor grondgebonden woningen is 2 parkeerplaatsen (ppl) per woning.

Bij de 5 te realiseren grondgebonden woningen wordt per woning 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte aangelegd. De norm voor dit bouwplan is 10 parkeerplaatsen. Op deze wijze wordt de gestelde norm gerealiseerd. De parkeervoorzieningen in de openbare

ruimte dienen zo aangelegd te worden dat deze vanuit beide richtingen bereikbaar zijn.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen te verwachten zijn.

5.3 Milieuwetgeving

5.3.1 Bodem

Door Milieu Adviesbureau Heel is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie. Het betreft onderzoek met kenmerk 181WRT/15/R1 van 21 mei 2015. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De conclusie uit het vooronderzoek is dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en daarom onverdacht is.

Echter op het terrein heeft tijdelijk grond van een naastgelegen bouwterrein gelegen. Omdat de bodem van het naastgelegen terrein voordat het bebouwd werd ook is onderzocht mag worden aangenomen dat de grond geen verontreiniging bevat. Maar formeel is de grond dan verdacht.

Het vooronderzoek naar asbest heeft uitgewezen dat de onderzoek locatie asbest onverdacht is.

De onderzoeksstrategie voor een verkennend bodemonderzoek is toegepast. Op de plaatsen waar grond opgeslagen is geweest zijn ook enkele boringen gezet. De boorbeschrijvingen zijn vergelijkbaar met de boorbeschrijvingen waar geen grond opgeslagen is geweest.

Uit de analyses van de grond blijkt dat alle bodem aan de kwaliteit wonen voldoet, ook de bodem waar voorheen opslag van grond van het naastgelegen bouwterrein heeft gelegen.

Indien om redenen grond afgevoerd moet worden kan deze grond niet overal worden toegepast.

Grondwateronderzoek

In het grondwater (PB12) zijn licht verhoogde gehalten aan barium, koper en naftaleen aangetoond.

Het grondwater levert geen beperking op.

Asbest

Omdat een klein gedeelte van het terrein is verhard met puin, is hier een onderzoek naar asbest uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Voorts is in de proefgaten PV1 en PV2 visueel geen

asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de kwantitatieve analyse asbest blijkt dat in het mengmonster van de fijne fractie (< 16 mm) de detectielimiet niet wordt overschreden.

Conclusie:

Bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit (grond en grondwater) geen belemmering vormt voor de verkoop en omgevingsvergunning.

Indien ten behoeve van de bouw grond moet worden ontgraven kan deze grond niet multifunctioneel worden afgezet.

5.3.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder zijn normen gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Op grond van de Wet geluidhinder moet aan deze normen worden voldaan indien een woning binnen een wettelijke geluidszone is gelegen. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Julianastraat.

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de gemeente Weert d.d. 15 juni 2015 met als kenmerk 1/RB/AC/2015Taphoeve.v1. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai ten gevolge van het wegverkeer op de Julianastraat wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 60 dB.

Op grond van het bepaalde in artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder kunnen hogere waarden worden vastgesteld indien de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. Gelet op de ligging en omvang van het bouwplan zijn maatregelen om de geluidbelasting te verlagen aan de bron en in het overdrachtsgebied vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk of reëel.

Door het college van B&W zijn bij besluit van 25 juni 2013 in het kader van het geldende bestemmingsplan "Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy" hogere waarden vastgesteld. Voor de bouw van de appartementen is destijds een hogere waarde van 63 dB ten gevolge van de Julianastraat vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting ter plaatse van de 5 woningen afwijkt van de in 25 juni 2013 vastgestelde hogere waarden. Gelet hierop dient de ontwikkeling van onderhavige locatie plaats te vinden door het opnieuw vast stellen van hogere waarden. Deze zullen gelijktijdig met de ter inzage legging van onderhavig bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient eveneens gekeken te worden naar de 30 km/ uur wegen en de cumulatie. De maximale gecumuleerde

geluidbelasting bedraagt 65 dB. Hieruit blijkt dat de 30 km/uur wegen niet noemenswaardig bijdragen aan de geluidbelasting.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden de maatregelen en voorzieningen bepaald om te waarborgen dat het geluidniveau binnen de woningen niet hoger zal zijn dan 33 dB ten gevolge van wegverkeer.

5.3.3. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven enerzijds een goede woon- en leefomgeving gegarandeerd kan worden en anderzijds rekening gehouden wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven. Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen te maken wordt aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De zonering vindt plaats door het toepassen van minimale richtafstanden tussen bedrijven en woningen, afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten. Ten opzichte van een rustige woonwijk gelden de volgende richtafstanden (in meters):

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1000	1500

De in de directe nabijheid van het plangebied gelegen bedrijven (maximale milieucategorie 2) en horecagelegenheden (milieucategorie 1) leiden, gelet op de afstand, niet tot een onacceptabele aantasting van het woon- en leefklimaat in het plangebied. Omgekeerd vormen de activiteiten in het plangebied ook geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten.

Aan de Julianastraat 26 is detailhandel toegestaan binnen de bestemming wonen. Uitgangspunt is dat de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en dat de detailhandel een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Deze toegestane detailhandel past binnen de woonomgeving en dus bij de functies van het plangebied.

5.3.4. Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) 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). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof als NO₂.

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

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

In het onderhavige plan wordt de nieuwbouw van 5 woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor valt het project ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. De bouw van de woningen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Er kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de oprichting van de 5 woningen.

5.3.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten.

In de omgeving van het plan komen volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen voor. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Bevi van toepassing is.

De verantwoordingsplicht groepsrisico en hulpverlening zijn niet van toepassing op deze risicobron.

Transport buisleidingen

In of nabij het plangebied liggen geen voor externe veiligheid relevante buisleidingen. Het Bevb is niet van toepassing.

Transport spoor

Het spoor ligt op circa 5,5 km van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor.

Transport Wegverkeer

De ontwikkeling vindt niet plaats binnen het invloedsgebied van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen.

Transport Water

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van de Zuid Willemsvaart. Deze binnenvaartweg maakt trouwens ook geen deel uit van het Basisnet water.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.4 Leidingen

In het projectgebied zijn geen leidingen aanwezig die het project raken of beïnvloeden. Wel dient bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de normale huis-, tuin- en keukenleidingen.

5.5 Waterhuishouding en watertoets

Het gemeentelijke beleid, afgeleid van landelijk en provinciaal beleid, en verwoord in het huidige Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan Weert dat in 2012 is vastgesteld, is uitgangspunt bij de waterparagraaf. Vertaald naar normen betekent dit dat in principe 0% van het "schoon" afvoerend oppervlak

bij nieuwe plannen op het gemeentelijke rioolstelsel zal worden aangesloten. Voor 100% van het overtollige hemelwater is het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van toepassing.

Voor dit plan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat in het te ontwikkelen gebied "slimmer en creatiever" met schoon hemelwater moet worden omgegaan waarbij in de juiste volgorde het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van hemelwater gehanteerd moet worden. Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits "voorkomen, scheiden, zuiveren" rekening worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast.

In het plan dient te worden uitgegaan van een gescheiden rioleringssysteem, waarbij hemelwater ter plaatse zal moeten infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringstelsel afgevoerd zal worden. In het plan dient hiermee rekening te worden gehouden. Het hemelwater mag niet via de riolering worden afgevoerd, maar moet binnen het plangebied worden geïnfiltreerd of hergebruikt. Ten behoeve van de afkoppeling zal een opvang- en infiltratievoorziening van voldoende capaciteit gerealiseerd moeten worden. Deze toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De invloed op het grondwater wordt niet nadelig beïnvloed door de afvoer van hemelwater van de daken, omdat deze uitgevoerd worden met gebruikmaking van niet-uitlogende materialen, met directe infiltratie van het hemelwater in de bodem. Op deze manier wordt het watersysteem ter plaatse behouden. Het plan valt verder onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei, omdat het bebouwd en/of verhard oppervlak niet groter is dan 2.000 m².

Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien ten aanzien van het aspect waterhuishouding.

Binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met de volgende bronmaatregelen:

- om hemelwater afkomstig van daken ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloegbare materialen, zoals aangegeven in DuBo;
- voor gladheidbestrijding ter plaatse van de wegen wordt vrijwel geen strooizout gebruikt;
- ter plaatse van erfverhardingen moet zo beperkt mogelijk gebruik worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen voor onkruidbestrijding. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, wordt geadviseerd niet-chemische

-
- onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken. Verder dient er rekening mee te worden gehouden dat het wassen van auto's op straat wordt voorkomen;
- ter voorkoming van het dichtslibben van het hemelwatersysteem wordt vuilverwijdering toegepast in de vorm van blad- en zandvangers en het, indien van toepassing, gebruik van kolken waarin zand en overig vuil wordt opgevangen.

Voor het beheer en onderhoud dient, afhankelijk van de toe te passen voorziening, rekening te worden gehouden met de onderstaande aspecten:

- algemeen geldt dat het wenselijk is verstopping van de voorzieningen te voorkomen, ter plaatse van de regenpijpen bladvangers te plaatsen en op een centraal punt een zandvanger te plaatsen. Dit voorkomt onnodige vervuiling van de voorzieningen door bladeren en zand;
- ter plaatse van een ondergrondse voorziening kan een inspectieopening worden aangebracht, afgewerkt met een straatpot. Door deze opening kan visuele inspectie van de infiltratievoorziening plaatsvinden. Reinigen van het infiltratie-riool is mogelijk met behulp van een hogedrukspuit en een vacuümwagen die de verontreinigingen opzuigt;
- binnen het plangebied dienen grof vuil en slib- en zandafzettingen regelmatig te worden verwijderd.

De conclusie is dat in het plan wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringssysteem, waarbij het hemelwater door de toepassing van een infiltratiekratten op eigen perceel zal infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd zal worden. Bij het ontwerpen van de gebouwen wordt hiermee rekening gehouden.

De invloed op het grondwater wordt niet nadelig beïnvloed door de afvoer van hemelwater van de daken, omdat deze uitgevoerd worden met gebruikmaking van niet-uitlogende materialen, met directe infiltratie van het hemelwater in de bodem. Op deze manier wordt het watersysteem ter plaatse behouden.

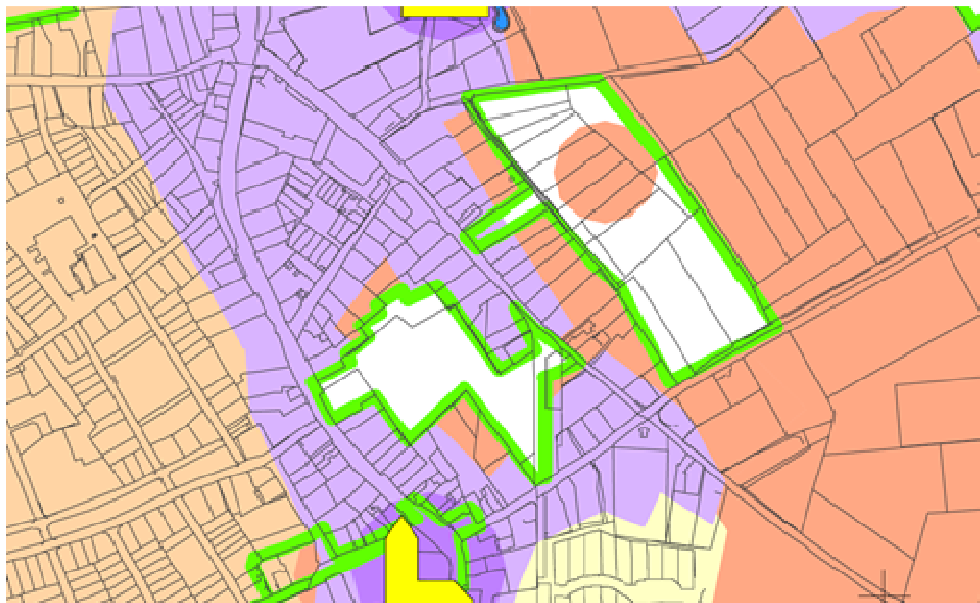
Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de realisering van de woningen zal de afvoer van het hemelwater technisch inzichtelijk gemaakt worden.

De conclusie is dat er geen negatieve gevolgen te voorzien zijn ten aanzien van het aspect waterhuishouding en dat wordt voldaan aan het beleid.

5.6 Archeologie

In 2005 heeft Bilan voor het naastgelegen gebied een rapportage opgesteld (Archeologisch veldonderzoek) opgesteld. Het plangebied Taphoeve behoorde

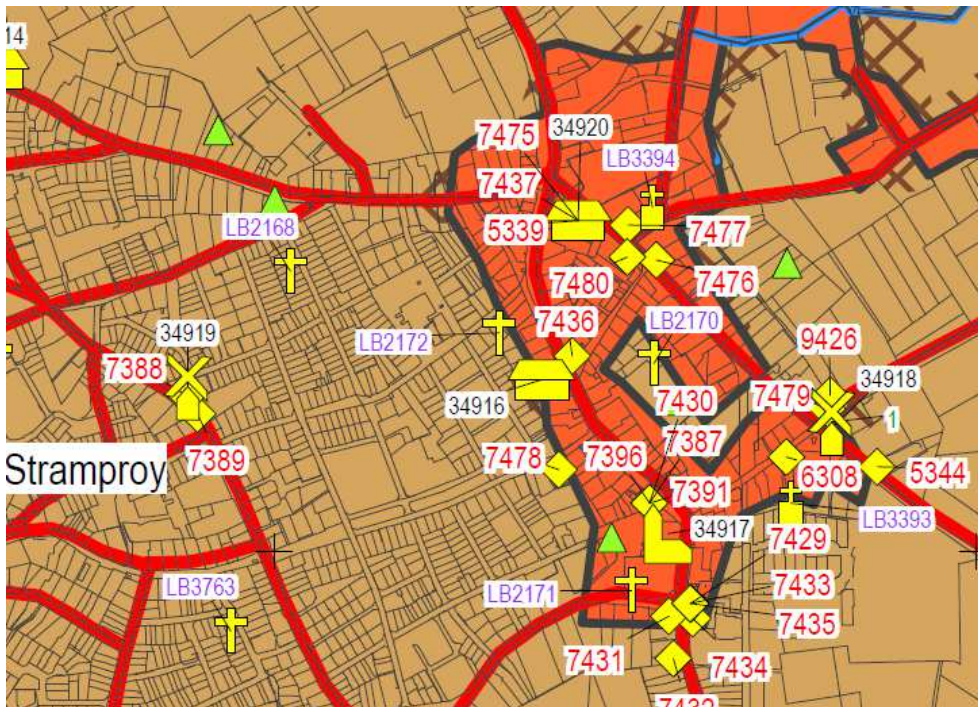
zelf niet tot dit onderzochte gebied. Provincie Limburg (destijds bevoegd gezag) heeft destijds de conclusie uit dit onderzoek niet overgenomen en heeft het gebied met een ruimere contouren volledig vrijgegeven. Raap heeft dit selectiebesluit overgenomen en verwerkt in de waarden- en beleidskaart van de gemeente Weert. Voor het nieuwe bouwplan incl. de openbare ruimte is besproken dat de eerdere vrijgaven overgenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan. Mede gelet op de sloop van de Taphoeve en de daarmee gemoeide versterking van de grond, wordt door Archaeo geconstateerd dat het gebied behoorlijk is aangetast. Het risico op onverwachte vondsten is gering.



- 7 | gebieden zonder archeologische verwachting of
archeologisch vrijgegeven gebieden
-  gebied waar archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

figuur: uitsnede gemeentelijke beleidsadvieskaart archeologie

De locatie grenst direct aan de Julianastraat en maakt volgens de cultuurhistorische waardenkaart deel uit van de historische kern. De Julianastraat is een oude doorgaande weg door Stramproy. De bebouwing langs de Julianastraat kenmerkt zich door afwisselend één of twee lagen met kap. Verder van het centrum gaat het met name om vrijstaande panden. Dichter naar het centrum toe wordt de bebouwing intensiever. De locatie De Taphoeve bevindt zich op de overgang hiervan.



figuur: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

De ontwikkellocatie is op dit moment in gebruik als trapveld en gedeeltelijk als onverhard parkeerterrein.

Op of in de omgeving van de ontwikkellocatie ontbreken lijnvormige structuren of plekken waar nestelgelegenheid kan voorkomen.

Op basis van de huidige terreingesteldheid zijn geen beschermde flora en fauna gegevens te verwachten.

Gemeente Weert

5.8 Duurzaamheid

Op gebouw- en of woning(en)niveau wordt in de gemeente Weert sinds medio 2006 het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw en Utiliteitsbouw van toepassing verklaard op nieuwe initiatieven. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden. Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd. Toetsing vindt plaats middels GPR-gebouw, versie 4.1. Dit instrument verdeelt duurzaamheid in 5 thema's, te weten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het betreft een praktisch en gebruiksvriendelijk instrument. Als uitgangspunt is een score van 7,5 op elk thema vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er 'niets' extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de score eindscore met deze systematiek een 6,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema's samen minimaal een 7,5 bedraagt.

De woningen dienen te voldoen aan de Basiseisen van het Handboek Woonkeur alsmede het pluspakket Veiligheid. Hiermee wordt tevens voldaan aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit is van belang voor de sociale veiligheid.

5.9 Molenbiotoop

Het plangebied ligt conform het bestemmingsplan binnen een molenbiotoop. De molens dienen vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molens, zodat de wieken kunnen blijven draaien.

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten en hoogte van bomen is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen' van gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd, met inachtneming van bovenstaande. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan middels deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten/ hoogte van bomen en heesters (hoog opgaand groen) op een locatie binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens voornoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal zijn. Extreem hoge bebouwing direct buiten deze invloedscirkel van 500 meter kan toch voor extra hinder in de windvang zorgen, maar wordt hier verder buiten beschouwing gelaten, aangezien de effecten hiervan gering zijn en aangezien dergelijke bouwhoogten/hoogten van bomen en heesters (hoog opgaand groen) in onderhavig plan niet voorkomen.

In de nabijheid van het plangebied liggen de St. Jansmolen en Molen de Nijverheid. Molen de Nijverheid ligt buiten de reikwijdte van de molenbiotoop.

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte/hoogte van bomen en heesters (hoog opgaand groen) luidt als volgt: $H(\max) = (x/n) + c \cdot z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen})$, met dien verstande dat binnen een afstand van 100 meter van de molen niet mag worden bebouwd. Waarbij geldt dat:

H(max):	maximale hoogte bebouwing t.o.v. NAP (nok, dak, groen, etc.)
x:	afstand tot hart molen
n:	invloedsfactor terreingesteldheid (waarden: zie tabel hieronder)
c:	constante voor windbeperking (waarden: zie tabel hieronder)
z:	askophoogte t.o.v. maaiveld molen
NAP (maaiveld molen)	hoogte maaiveld molen t.o.v. NAP

De coëfficiënten voor de terreingesteldheid en terreingesteldheid voor de Sint Jansmolen worden bepaald door de waarden in de volgende tabel:

percentage windreductie	5%
coëfficiënt c	0,2
coëfficiënt n	50 (gesloten gebied)

Voor de molen geldt verder de volgende waarden:

Coëfficiënt z	13,10
NAP maaiveld molen	32,80

Als alle waarden ingevuld worden volgt hieruit de volgende formule voor de maximale bebouwingshoogte-bepaling in het plangebied:

$$(280/50) + 0,2 \cdot 13,10 + 32,80 = 41,02$$

Dit betekent maximale bouwhoogte 41,02 meter mag bedragen. De hoogte t.o.v. NAP is ongeveer 34,30. Op grond van deze formule zou de hoogste toegestane hoogte maximaal ongeveer 6,72 m. Volgens het bestemmingsplan bedraagt de bouwhoogte max. 6,5 m, zodat er geen belemmering bestaat.

5.10 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

In het plangebied worden vijf nieuwe woningen opgericht. Dit betreft een bouwplan als bedoeld in het Bro. Voor deze ontwikkeling is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op grond van de Wro afgesloten om in het kostenverhaal te kunnen voorzien.

6. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN

6.1 Inleiding

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

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

- Ruimtelijke gevolgen en afwegingen.
- Conclusie.

6.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling, het voorliggende projectplan, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot vergunningverlening ten behoeve van het project. Met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kan het project verwezenlijkt worden.

De woningbouwmogelijkheden die in dit voorliggende bestemmingsplan worden geboden, houden rekening met de ligging aan de Julianastraat en het achtergelegen woonbuurtje rondom de Walestraat.

Conform het huidige bestemmingsplan zijn maatschappelijke voorzieningen en 10 woningen toegestaan op het perceel. In de nieuwe situatie wordt alleen de bestemming 'Wonen' op het perceel gelegd, waardoor geen maatschappelijke voorzieningen meer zijn toegestaan. Het maximaal aantal toegestane woningen wordt daarbij terug gebracht naar 5. Dit heeft een positief ruimtelijk effect op de woningen in de omgeving.

Ook beleidsmatig past het projectplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit de provinciale, regionale en gemeentelijke optiek (hoofdstuk 4).

Op de projectlocatie kan het bouwplan gerealiseerd worden, omdat de realisering niet wordt belemmerd door een van de beschreven aspecten in hoofdstuk 5. Wel dient er een hogere waarde procedure te worden doorlopen voor het aspect wegverkeerslawaaï.

Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving zijn aanvaardbaar. De omwonenden zijn geïnformeerd op de informatieavonden van 3 en 24 juni 2015.

6.3 Conclusie

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

7. JURIDISCHE OPZET

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaard voorschriften van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- de Woningwet d.d. 1 januari 2003.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In verband hiermee wordt niet meer gesproken over planvoorschriften en vrijstellingen of ontheffingen maar over respectievelijk regels en afwijkingen.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken en bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop'.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Het bouwvlak geeft de begrenzing aan waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

7.3 De planregels

7.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, afwijking, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

7.3.2 Opbouw bestemmingsregels

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels, de mogelijkheid om met een Omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid om met een Omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan;
- uitvoeren van werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

7.4 De bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het

beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

7.4.1 Bestemming Wonen.

Het beleid.

Het beleid voor Wonen is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding wat betreft bouwmogelijkheden ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en of bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
2. Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via vrijstelling met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.
4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
5. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin- en straatgericht wonen en vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.

-
8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
 9. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Het bouwvlak.

Het bouwplan bestaat uit 5 levensloopbestendige woningen. De woningen bestaan uit één bouwlaag en worden gedeeltelijke afgedekt met een kleine kap. Het gedeelte waar de kap op wordt gerealiseerd valt binnen het bouwvlak.

Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van respectievelijk 3,1 en 6,5 m.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze de voorgevel met niet meer dan 1.20 m overschrijden en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

De aanduiding bijgebouwen.

De aanduiding bijgebouwen is ingetekend achter het bouwvlak. Ook de aanduiding bijgebouwen wordt op de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de aanduiding bijgebouwen bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft.

Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van artikel 43 van de Woningwet.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,10 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw moet plat afgedekt worden.

Voor patiowoningen geldt een aanvullende regeling. Bij deze woningen mag aanvullend maximaal 30% van de patio worden bebouwd.

Voor erfafscheidingen gelden ander hoogten. Buiten het bouwvlak en bijbouwvlak mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd

sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de aanduiding bijbouwen mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen.

7.4.2 Bestemming Verkeer

Het beleid

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. water is mogelijk in het kader van de waterhuishouding.
3. nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming verkeer.
4. speelvoorzieningen (zoals schommel, glijbaan, klimrek, trapveld, basketbalveld of skate-/skateboardbaan) zijn toegestaan.

7.5 De aanduiding

7.5.1. Vrijwaringszone molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' op de verbeelding, zijn de gronden mede bestemd ter bescherming van de windvang van de molen. Hier gelden maximale bouwhoogtes en hoogtes van bomen en heesters, waarvan middels een afwijkingsbevoegdheid afgeweken kan worden. De formules voor de berekening van de maximale hoogtes zijn opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

7.6 Nadere eisen ter verbetering.

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven met de situering binnen een afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen in dit bestemmingsplan.

8. HANDHAVING

8.1 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.

8.2 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 handavingsuitvoeringsprogramma 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 aanlegvergunningsplichtige 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.

8.3 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 zijn 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.

8.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. Verder worden de bewoners en gebruikers in de omgeving van het plangebied de gelegenheid gegeven te reageren op het ontwerpplan.

8.5 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'.

9. PROCEDURE

9.1 De te volgen procedure

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan valt onder het nieuwe regime. In de nieuwe Wro wordt de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding ruimtelijke procedure.
- Vooroverleg (indien nodig).
- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan.
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, tevens elektronisch beschikbaar stellen.
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht.
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbende.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 17 juni 2015 in het huis-aan-huisblad De Trompetter Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Taphoeve'.

9.3 Vooroverleg

De oppervlakte van de verharding die in dit plan is voorzien bedraagt ruimschoots minder dan 2.000 m². Dit is de ondergrens waarvoor de gemeente bevoegd gezag is. Vooroverleg met het Watertoetsloket is derhalve niet nodig.

Er is geen provinciaal belang aan de orde. Daarom is vooroverleg met de provincie Limburg achterwege gebleven.