

TOELICHTING

Ontwerpbestemmingsplan “Vrakkerstraat ong. te Weert”

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Toelichting ontwerpbestemmingsplan

in opdracht van
de heer F. Vaessen
Vrakkerstraat 129
6002 AV Weert

betreffende de locatie
Vrakkerstraat ong.
Weert

documentnummer
1306/040/RV-01

vestiging, datum
Nuenen, 4 december 2013

Opgesteld:

Gecontroleerd:

ir. R.A.C. van de Voort
Projectleider RO

ir. J. Smeets
Projectleider RO

INHOUDSOPGAVE

	pagina
1 INLEIDING	1
1.1 Achtergrond	1
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Leeswijzer	5
2 PLAN	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Conclusie	9
3 BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Afweging beleidskader	15
4 RUIMTELIJKE ASPECTEN	17
4.1 Stedenbouwkundige inpassing en cultuurhistorie	17
4.2 Landschappelijke inpassing	17
4.3 Archeologie	18
4.4 Conclusie	18
5 MILIEUASPECTEN	19
5.1 Milieueffectrapportage	19
5.2 Bodemkwaliteit	19
5.3 Wegverkeerslawaaï	19
5.4 Industrielawaai	20
5.5 Luchtkwaliteit	20
5.6 Externe veiligheid	21
5.7 Wet geurhinder en veehouderij	21
5.8 Bedrijven en milieuzonering	21
5.9 Natuur en ecologie	21
5.10 Water	22
5.11 Kabels en leidingen	27
5.12 Conclusie	27
6 UITVOERBAARHEID	28
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2 Economische uitvoerbaarheid	28
6.3 Grondexploitatie	28
6.4 Conclusies	28
7 JURIDISCHE VORMGEVING	29
7.1 Toelichting op de analoge verbeelding	29
7.2 Toelichting op de planregels	29
8 HANDHAVING	34
8.1 Inleiding	34
8.2 Uitvoering handhavingstoezicht	34
8.3 Overgangsrecht	34
8.4 Voorlichting	35
8.5 Controles	35
8.6 Sanctionering	35

9	OVERLEG EN INSPRAAK	36
9.1	Procedure	36
9.2	Kennisgeving voorbereiding	37
9.3	Vooroverleg	37
10	CONCLUSIE	38

BIJLAGEN

1. relevante gegevens vigerende bestemmingsplan
2. relevante uitsnede bestemmingsplankaart
3. relevante uitsnede POL-kaart "Perspectieven"
4. kaartmateriaal met gebiedskenmerken en bodemeigenschappen
5. tekeningen bouwplan
6. schets toekomstige situatie
7. berekening maatgevende berging
8. verkennend bodemonderzoek
9. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
10. quick scan flora en fauna

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

In opdracht van de heer Vaessen is onderhavige toelichting opgesteld behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “Vrakerstraat ong. te Weert”. Het beoogde initiatief betreft de nieuwbouw van een woning.

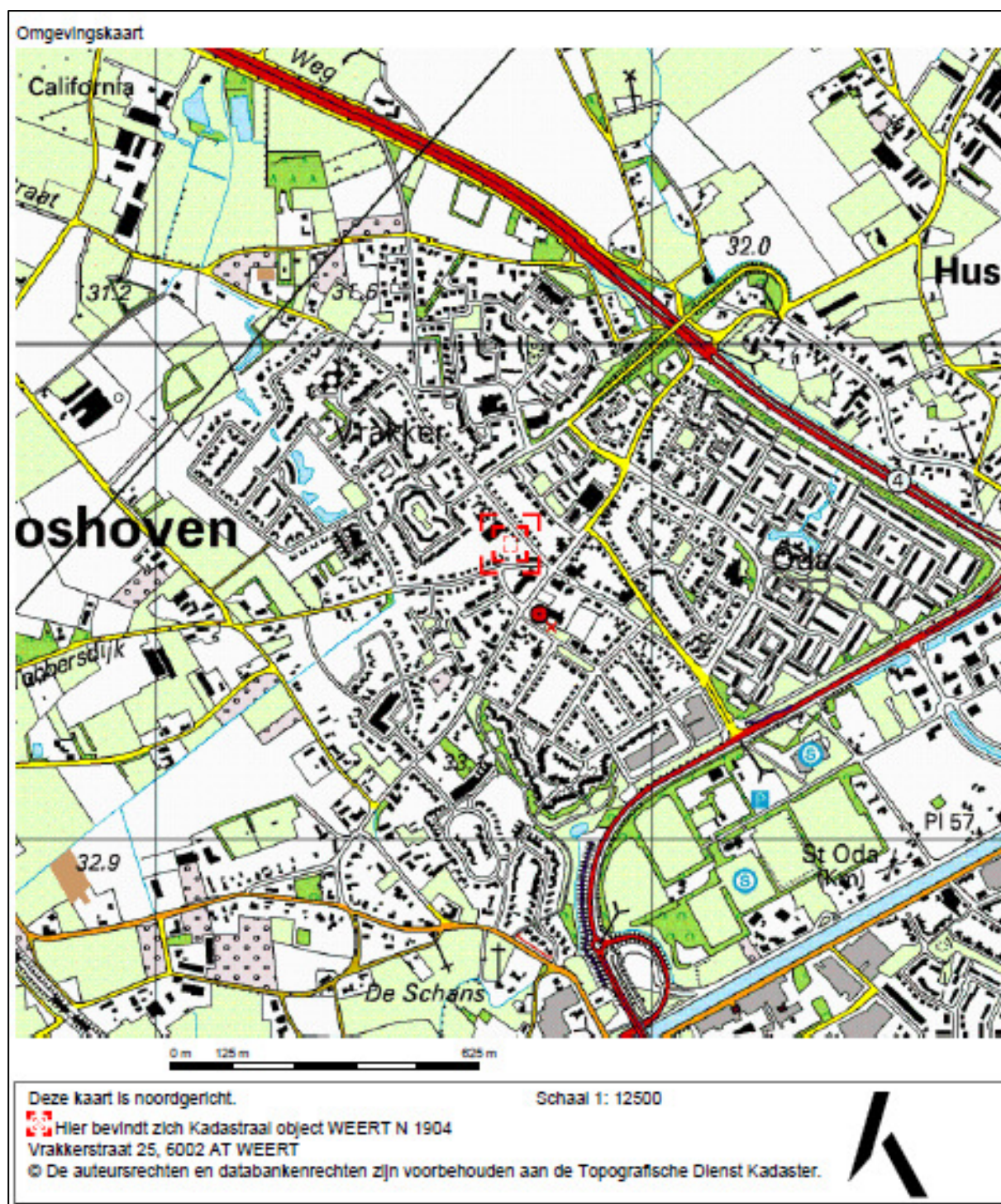
Het plangebied betreft het noordelijk deel van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Weert, sectie N, nummer 4278. Het kadastrale perceel heeft een totale oppervlakte van circa 1027 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 300 m². Hiervan is circa 90 m² bebouwd. Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin met gazon. In de tuin staat een tuinhuisje, een kippenhok en een opslaghek met afdak. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met tegels en klinkers. De locatie wordt in het noordoosten omsloten door de Vrakerstraat. Aan alle andere zijden wordt het plangebied begrensd door naastgelegen woningen en bijbehorende tuinen. De omgeving kan worden beschreven als woonbebouwing omgeven door een agrarisch buitengebied.

De beoogde nieuwbouw van een woning kan niet binnen het geldende bestemmingsplan “Weert-Noord en Graswinkel 2010” worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan “Weert-Noord en Graswinkel 2010” is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Weert op 10 december 2008 en in werking getreden op 29 januari 2009. Bijlage 1 en 2 laten de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan zien.

De gronden van het plangebied hebben reeds de bestemming “Wonen” en de aanduiding bijbouwen. De aanduiding bouwvlak ontbreekt echter. Op grond van het ontbreken van deze aanduiding is de beoogde nieuwbouw niet toegestaan. Om het betreffende bouwplan toch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan eerst te worden herzien conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Alvorens de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen dient de gemeente te beschikken over een ontwerpbestemmingsplan vergezeld van een toelichting. In het kader hiervan is het ontwerpbestemmingsplan “Vrakerstraat ong. te Weert” met onderhavige toelichting opgesteld. Het doel van deze toelichting is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

In de navolgende paragraaf wordt de ligging van het plangebied met behulp van diverse figuren weergegeven.

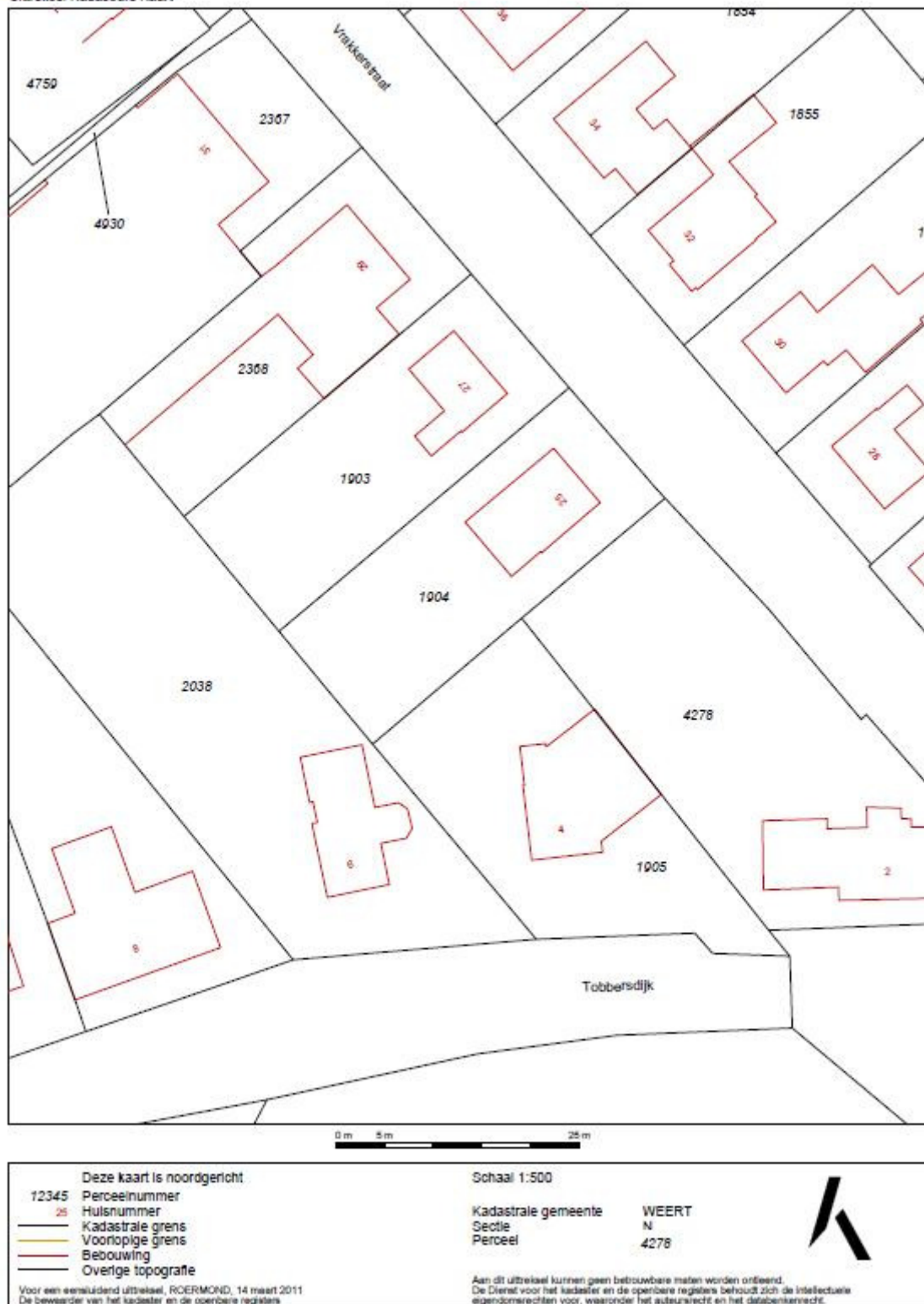


Figuur 1: Omgevingskaart van het plangebied

1.2 Ligging plangebied

Adres locatie plangebied : Vrakkerstraat ong. te Weert
 Kadastraal bekend : Sectie N, nummer 4278 (ged.)

Uittreksel Kadastrale Kaart



Figuur 2: Uittreksel kadastrale kaart van het plangebied





Figuur 4: Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (het plangebied is omcirkeld)

Uit bovenstaande luchtfoto en uit de voorgaande figuren kan worden opgemaakt dat het plangebied en de directe omgeving in gebruik is als woonwijk met bijbehorende bebouwing.

1.3 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk “Inleiding” geeft kort weer waarop deze toelichting betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving met behulp van een viertal figuren weergegeven. Het tweede hoofdstuk “Plan” geeft in de eerste plaats informatie over de huidige situatie van het plangebied en de omgeving ervan. Vervolgens wordt aan de hand van een schetsplan de toekomstige situatie beschreven. In het derde hoofdstuk “Beleid” komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 “Ruimtelijke aspecten” wordt de ruimtelijke uitstraling en de functionele inpasbaarheid in de omgeving kort besproken aan de hand van de aspecten Stedenbouw, Landschappelijke inpassing en Archeologie en cultuurhistorie. In het vijfde hoofdstuk “Milieuaspecten” komen de resultaten van de diverse milieukundige onderzoeken en de overige milieuaspecten aan bod. Voor een aantal aspecten is er namelijk nader onderzocht of deze belemmeringen of beperkingen aan het bouwplan opleggen. In hoofdstuk 6 “Uitvoerbaarheid” wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de economische uitvoerbaarheid en op de grondexploitatie. De hoofdstukken 7 tot en met 9 behandelen respectievelijk de juridische vormgeving, handhaving en overleg. Het tiende en laatste hoofdstuk “Conclusie” geeft een algehele beoordeling van het plan.

2 PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin met gazon. In de tuin staat een tuinhuisje, een kippenhok en een opslaghok met afdak. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met tegels en klinkers. De bebouwing zal worden gesloopt en enkele centraal gelegen bomen zullen worden gekapt. Navolgende foto's geven een beeld van de huidige situatie van het terrein.



Figuur 5: Foto plangebied vanaf de Vrakkerstraat (Google streetview) richting Tobbersdijk 2



Figuur 6: Foto plangebied vanaf de Vrakkerstraat (Google streetview) richting Vrakkerstraat 25



Figuur 7: Foto plangebied vanaf de Tobbersdijk (Google streetview) richting Vrakkerstraat



Figuur 8: Foto vanaf kruising Tobbersdijk - Vrakkerstraat (Google streetview) richting Tobbersdijk 2

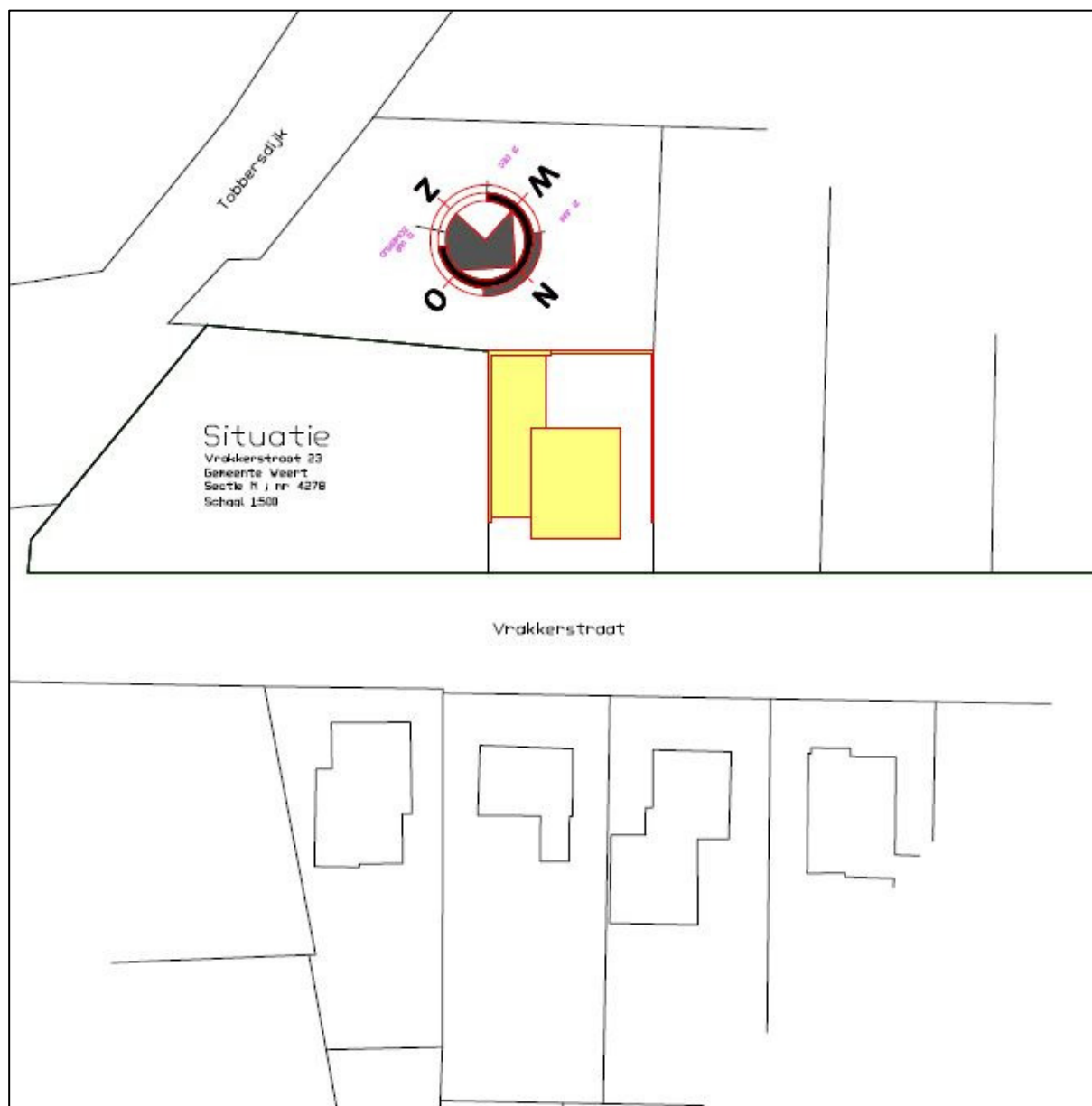
Het plangebied is centraal in de wijk Boshoven gelegen, aan de noordwestkant van de stad Weert. De wijk is ontstaan uit het buurtschap Oud-Boshoven, waartoe het plangebied behoort. Oorspronkelijk was Oud-Boshoven de enige kern en naamgever van het uitgestrekte buitengebied Boshoven. Tussen de jaren '60 van de vorige eeuw en de jaren '00 van deze eeuw zijn ten oosten van het buurtschap Oud-Boshoven de wijken Oda I, Oda II, Vrakker en Vrakker-West gebouwd.

Boshoven is ten oosten van de 'oksel' van de spoorlijn Eindhoven - Weert en ten westen van de Eindhovenseweg gelegen. De wijk c.q. het stadsdeel heeft zijn oorspronkelijke landelijke uitstraling weten

te behouden. Tussen het buurtschap Oud-Boshoven en de spoorlijn ligt een mooi landelijk gebied met onverharde wegen en kleine percelen met hier en daar kwel. Ten westen van Boshoven is verder het droge natuurgebied Boshoverheide gelegen. Ten noorden grenst dit natuurgebied aan de Weerter- en Budelerbergen.

2.2 Toekomstige situatie

In onderstaande schets wordt de beoogde toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 9: Situatieschets beoogde ontwikkeling

De nieuwe patiowoning wordt gerealiseerd op een perceel van circa 600 m². De beoogde nieuwe woning vergroot de reeds aanwezige diversiteit aan woningen en sluit met het ontwerp bovendien aan op de huidige woonwensen van medioren en senioren.

De patiowoning bestaat deels uit twee lagen. Het lage gedeelte (1 bouwlaag) grenst aan Tobbersdijk 2 waardoor de patiotuin aan de tuin van de woning aan Vrakkerstraat 25 komt te liggen.

De woningen aan de Vrakkerstraat bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen van 2 lagen en een zadeldak met de kaprichting evenwijdig aan de weg. De voorgevelrooilijnen van deze woningen liggen allen op dezelfde lijn op een afstand van ongeveer 5 meter vanaf het trottoir. Schuin tegenover het plangebied, richting Tobbersdijk, ligt 1 woning dichterbij de straat. De rooilijn van deze woning (Vrakkerstraat 26) betreft 3 meter en is hiermee afwijkend van de rest van de rooilijnen in de straat. Deze afwijkende rooilijn gaat echter gepaard met een ander woningtype. De woning is weliswaar vrijstaand maar heeft een kap haaks op de weg. De gehele massa presenteert zich hierbij met een smaller gevelbeeld naar de weg.

De nieuwe patiowoning krijgt een plat dak, maar zowel bij de oriëntatie van de massa (grootste maat haaks op de weg) als de gehanteerde rooilijn van minimaal 3 meter afstand van het trottoir, wordt aangesloten bij de schuin tegenover gelegen woning op huisnummer 26. De relatie met de hoekwoning aan Tobbersdijk 2 is bovendien minimaal vanwege de afstand, de oriëntatie van deze woning op Tobbersdijk en de lange haag.

Met betrekking tot parkeren dient te worden opgemerkt dat de woning wordt voorzien van een inpandige stallingsgarage op het eigen terrein. De ontsluiting hiervan vindt plaats door middel van een inrit van maximaal 3 meter breed. Dit zal middels een melding worden geregeld. Behalve deze stallingsgarage zal er eveneens voorzien worden in één extra parkeerplaats op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

In bijlage 5 zijn de bouwtekeningen van de woning opgenomen.

2.3 Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt derhalve dat er geen bezwaar behoeft te bestaan voor de inpassing van de beoogde patiowoning in deze omgeving.

3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciale Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie januari 2011). In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op het geldende bestemmingsplan, het structuurplan van de gemeente Weert en op het gemeentelijk woonbeleid.

3.1 Rijksbeleid

In de nieuwe 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 structuurvisie is vastgesteld in maart 2012.

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.

Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven voor Brabant en Limburg zijn als volgt geformuleerd.

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (waaronder Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport);
- het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave opgepakt;
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- het ruimtelijk mogelijk maken van het (internationaal) buisleidingnetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Roergebied;
- het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens;
- het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord Brabant.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog bijna 50.000 woningen worden bijgebouwd, en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet

meer voldoen aan de woonwensen (ABF). Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers heeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor. In Parkstad Limburg is het aanpakken van de krimpopgave van belang.

Brainport Zuidoost Nederland is de belangrijkste toptechnologieregio van ons land met een sterke concentratie van de topsectoren high tech systemen en materialen, life sciences, energie, chemie, agrofood en tuinbouw met de daaraan gelieerde logistiek. Het centrum van de Brainport is gelegen in Eindhoven met een grote concentratie van high tech bedrijven en de High Tech Campus. Daarnaast zijn DSM in Sittard-Geleen als chemiecluster (o.a. Chemelot Campus), Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agrofood, tuinbouw en logistiek belangrijk voor de concurrentiekracht. De haven van Moerdijk raakt steeds verder geïntegreerd in mainport Rotterdam, als overloophaven en belangrijk knooppunt in de corridor Rotterdam-Antwerpen. Opgave is hier om logistieke ontwikkelingen goed te koppelen aan deze corridorontwikkeling (conform de logistieke delta).

De conclusie is dat de nieuwbouw van een patiowoning aan de Vrakkerstraat ongenummerd niet indruist tegen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006). Het POL 2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal omgevingsplan waarin het provinciaal beleid wordt beschreven met betrekking tot de fysieke inrichting van het Limburgse grondgebied. Met dit plan beoogt de provincie op een actieve manier richting te geven aan de wijze waarop Limburg zich ontwikkelt. Terwijl het beleid nog niet zo lang geleden met name gericht was op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, is het nu juist gericht op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Om te voorkomen dat Limburg een eentonig en eenvormig geheel wordt, wordt er getracht te sturen op variatie in kwaliteit. Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen namelijk een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. Het POL 2006 houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van het stedelijk gebied. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek (parse contouren).

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

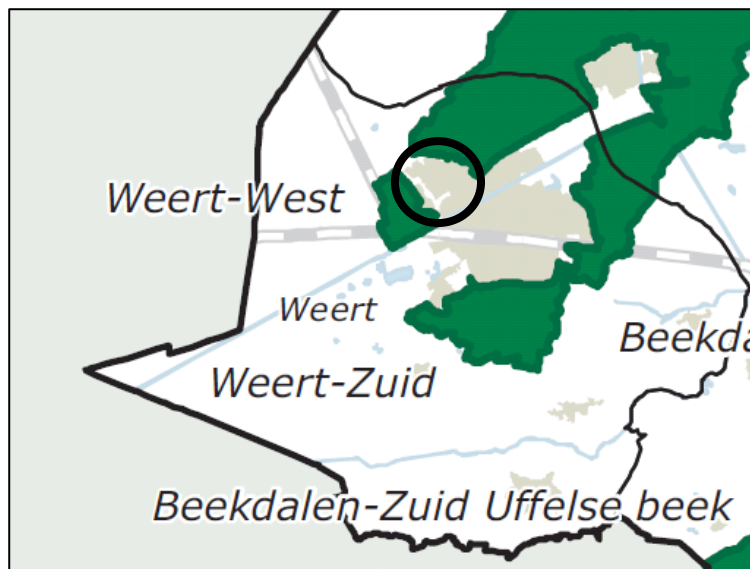
- de bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones, die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsgebieden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

De bestaande stedelijke bebouwing, waartoe ook het onderhavige plangebied behoort, omvat de aanwezige of als zodanig bestemde woon- en winkel- en voorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen.

Het voorliggende bouwplan ligt binnen de bebouwde kom en is een inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan de beoogde doelstelling van het perspectief "de bestaande stedelijke bebouwing". Het bouwplan draagt bij aan een versterking van de vitaliteit van de kern Boshoven. Bovendien betreft het inbreiding in plaats

van uitbreiding waardoor het landelijk gebied niet wordt geschonden. In bijlage 3 is een relevante uitsnede van de POL-kaart "Perspectieven" opgenomen.

Voorts maakt het plangebied op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Limburg (zie onderstaande figuur 10) geen onderdeel uit van een provinciaal archeologisch aandachtsgebied. In de nabijheid van het plangebied zijn wel provinciale archeologische aandachtsgebieden gelegen. Deze aandachtsgebieden zijn een representatief en relatief gaaf deel van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie Limburg zet zich in voor het behoud en onderzoek van de archeologische waarden in deze erfgoedlandschappen, die van provinciaal belang worden geacht.



Figuur 10: Archeologische aandachtsgebieden provincie Limburg

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie fase 1.

Het Structuurvisie fase 1-document is op 18 maart 2009 vastgesteld. In fase 1 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van diverse beleidsterreinen, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld op basis van in vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van ontwikkelingen en ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee het kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De Structuurvisie vormt derhalve het gezamenlijke kaderstellende beleid.

Met de vaststelling van de Structuurvisie is ook de nota 'bouwen in tuinen' weer actueel geworden. Op basis van deze nota kan aan onderhavig initiatief medewerking verleend worden.

Na afronding van Structuurvisie fase-1 wordt Structuurvisie fase-2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Dit is verder niet van toepassing op dit planvoornemen.

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan “Weert-Noord en Graswinkel 2010”. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 november 2009 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014

Op 15 december 2010 is de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie was dat de planperiode van de vorige regionale woonvisie was afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) vormen de gemeente Weert de regio Weerterkwartier. De woonvisie fungeert als toetsingskader voor de drie gemeenten en de provincie. Dit is van belang voor nieuwe initiatieven en voor het bijsturen van lopende plannen. Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden.

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

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op het niveau van 2010 gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28%. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar) stijgt met ruim 60%. De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie. Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.

De ontwikkeling is opgenomen in de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta (1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

In het nieuwe bestel wordt een grotere verantwoordelijkheid en een sturende rol neergelegd bij de gemeentelijke overheid, niet in de laatste plaats omdat ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 van kracht is geworden. Met de beleidsuitvoering is een aantal nieuwe taken op de gemeenten afgekomen. In de eerste plaats dienen de archeologische en cultuurhistorische waarden op verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het ruimtelijke beleid. Centraal instrument hierbij is het bestemmingsplan. Ook bij het verlenen van omgevingsvergunningen komt archeologie aan de orde. Voorts dient in het kader van de wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (Wkpb) archeologische informatie ontsloten te zijn voor zowel burgers als overheid.

Het vele archeologische onderzoek op het dekzandeiland Weert-Nederweert heeft tot op heden belangrijke wetenschappelijke kennis opgeleverd en heeft bovendien een indrukwekkend inzicht gegeven in de bewoningsgeschiedenis van een dekzandlandschap gedurende vele duizenden jaren. Het door onderzoek verkregen beeld is zelfs van grote modelmatige waarde waar het gaat om de bewoningsdynamiek op de Zuid-Nederlandse zandgronden. Duidelijk is dat er enige differentiatie in "archeologische rijkdom" is aan te brengen op grond van de landschappelijke karakteristieken binnen de gemeentegrenzen en de plaatsen waar in het verleden al verstorende ingrepen (soms op grote schaal) hebben plaatsgevonden. Met name de nog aanwezige hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendeek, waaruit een groot deel van het dekzandeiland bestaat, blijken een buitengewoon goed geconserveerd bodemarchief te herbergen met vaak een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren. Maar ook andere landschappelijke eenheden, zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, geven blijk van een vaak ongekend waardevol archeologisch gegevensbestand te herbergen (denk bijvoorbeeld aan de recentelijk aangetroffen Romeinse brug in de Tungalroyse beek). Daarnaast kennen de gemeenten Weert en Nederweert een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, schansen, (water)molens en dergelijke die (qua locatie) zowel archeologisch als cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Weert, die als stad al in de loop van de late Middeleeuwen een belangrijke regionale economische en bestuurlijke rol vervulde. Essentieel voor een goede beleidsuitvoering is een gedegen en actueel inzicht in de archeologische waarden op het gemeentelijke grondgebied. In 2009 is door de gemeenten Weert en Nederweert opdracht gegeven aan archeologisch onderzoeksbureau RAAP om een archeologische waardenkaart op te stellen. (Verhoeven, M./ G.R. Ellenkamp / M. Janssen, 2009: *Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert*. (RAAP-rapport 1877). Bij de kaartenset behoort een toelichting die naast een landschappelijk, archeologisch en historisch overzicht, een onderbouwing bevat van de keuzes en indeling op de uiteindelijke beleidskaart. Beleidskaart en beleidsnota vormen samen de noodzakelijke basis voor het archeologiebeleid van de gemeenten. De archeologische beleidskaart is als losse kaartbijlage aan het document toegevoegd.

In Nederland worden de meeste beslissingen over de ruimtelijke inrichting genomen op gemeentelijk niveau. Begrijpelijk is dan ook dat in het nieuwe bestel de meeste taken en bevoegdheden zijn verschoven naar dat gemeentelijke niveau. Nieuw is dat gemeenten op grond van de Wamz en de Wro de rol krijgen van bevoegd gezag. De zorg voor het bodemarchief is hiermee niet meer vrijblijvend maar een (verplichte) verantwoordelijkheid. De gemeenten zullen dus bij ruimtelijke plannen ervoor moeten zorgen dat de archeologische belangen bekend zijn en dat deze zorgvuldig worden meegewogen in een afwegingsproces met andere (maatschappelijke, sociale, economische, ecologische) belangen.

In hoofdlijnen betekent dit het volgende voor de gemeente:

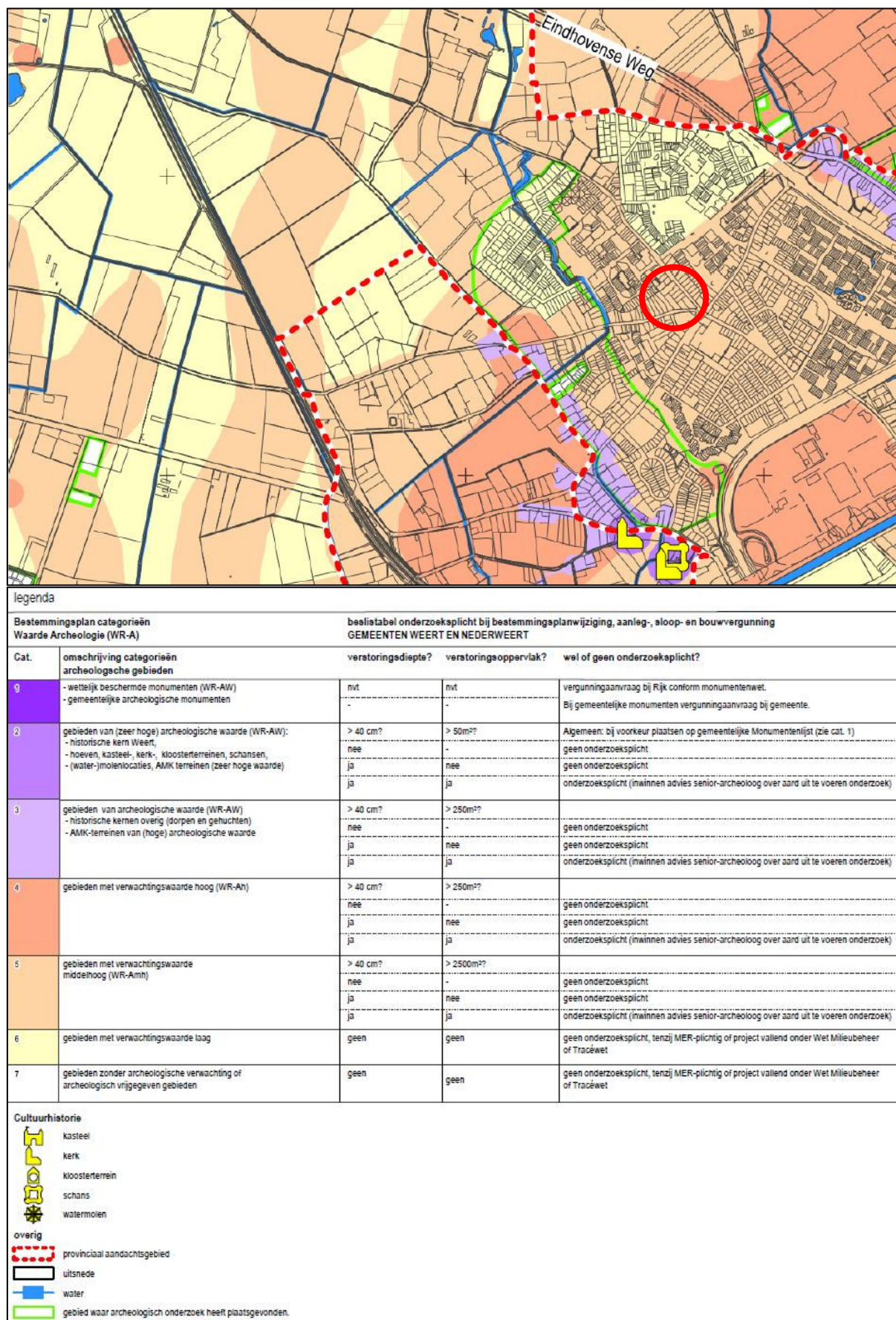
- de omgang met de archeologie binnen de gemeentegrenzen wordt primair een verantwoordelijkheid van de gemeente;
- de gemeente dient gebieden met (te verwachten) archeologische waarden op te nemen in bestemmingsplannen;

- de gemeente stelt zelf voorwaarden of verleent een omgevingsvergunning bij een afwijking van een activiteit van bouwen en/of gebruik (voorheen: bouw-, sloop- of aanlegvergunningen);
- de gemeente is verantwoordelijk voor (en aanspreekbaar op) haar beslissingen aangaande haar omgang met archeologische waarden.

Het beleid is vastgelegd in de beleidskaart en beleidsnota en vastgesteld door de gemeenteraad in 2010 (Kortlang, F.P. 2010. *Nota archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert. ArchAeO-Rapport 0915*). De kaart omvat de locaties en gebieden die in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud, inpassing en eventueel toekomstig onderzoek in het kader van verdere planontwikkeling. Daarbij zijn tevens aangemerkt de (potentieel) waardevolle locaties, waarvoor in de bestemmingsplannen, en eventueel ook op grond van de Erfgoedverordening (Monumentenverordening en/of Archeologieverordening) nadere voorwaarden gelden. De beleidskaart vraagt om een directe vertaling naar de bestemmingsplankaarten. Een uitsnede van de beleidskaart is opgenomen in navolgende figuur 11.

3.4 Afweging beleidskader

Het bouwplan past binnen het beleid zoals dit door het Rijk, de provincie en de gemeente is opgesteld. Het plan past echter niet binnen het bestemmingsplan “Weert-Noord en Graswinkel 2010”. In het kader hiervan is het ontwerpbestemmingsplan “Vrakerstraat ong. te Weert” met onderhavige toelichting opgesteld.



Figuur 11: Uitsnede uit beleidskaart archeologie

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het plangebied in een groter verband beschouwd op de aspecten Stedenbouw, Landschappelijke inpassing, Archeologie en cultuurhistorie.

4.1 Stedenbouwkundige inpassing en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de wijk (deelgebied) Boshoven/Oda. De wijk Boshoven/Oda vormt een geheel. De buurt Oda wordt gekenmerkt door haar uniforme uitstraling in de vorm van geschakelde woningen en de ontsluiting in de vorm van woonerven. Deze buurt dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw.

Daarentegen is de buurt Boshoven gedifferentieerd van opzet, waarbij een duidelijk evenwicht aanwezig is tussen geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Ieder deelgebied heeft hierbij zijn eigen verkavelingsopzet/-structuur. Verspreid in deze wijk ligt een groot aantal maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Hierbij is sprake van enige concentratie in het oude deel van Boshoven, nabij de kerk, aan de Boshoverweg. Aan de entree van deze wijk zijn enkele bedrijven gelegen, waaronder een garagebedrijf met tankstation en meubelzaken. Tevens zijn er enkele bedrijven verspreid in de wijk aanwezig.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een aantal percelen aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit is bijvoorbeeld nog aan de orde voor de hoek Koelebeemdweg/Oud Boshoven. Deze omgeving levert een karakteristieke bijdrage aan het gebied. De vrije onbebouwde ligging van met name de oudere grote boerderijen op vrij grote percelen dient gehandhaafd te blijven. De cultuurhistorie van Boshoven is hier nog goed herkenbaar in de vorm van streekeigen langgevelboerderijen, op relatief grote erven. De meeste van deze boerderijen zijn in de loop van de tijd tot burgerwoning verbouwd.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn echter geen Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen. Ook behoort het plangebied niet tot een gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Uit het vorenstaande blijkt derhalve dat de beoogde nieuwbouw van een patiowoning aan de Vrakkerstraat ongenummerd stedenbouwkundig en cultuurhistorisch gezien in de omgeving past.

4.2 Landschappelijke inpassing

Ieder deelgebied c.q. elke wijk in Weert heeft zijn eigen groenstructuur, welke onderdeel uitmaakt van het geheel. De groenstructuur van Boshoven/Oda wordt gekenmerkt door het groen aan de rand van de wijk, langs de Eindhovenseweg en de Ringbaan-Noord. Dit groen komt van hieruit via de Luciastraat, Villartshove, Keverberg, Floralaan en Madeliefhof de wijk in. Voor het overige bestaat het groen in deze wijk overwegend uit plantsoenen al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen verspreid door de wijk.

Verspreid door de hiervoor beschreven wijk is een groot aantal bomen aanwezig. Een aantal van deze bomen is opgenomen in het bomenregister van de gemeente Weert. Deze bomen maken in hun hoedanigheid een belangrijk deel uit van de hiervoor beschreven groenstructuur. De bomen die opgenomen zijn in het register hebben dan ook een beschermende status en zijn op de plankaart van het vigerend bestemmingsplan nader aangeduid als karakteristieke beplanting. Voor het rooien hiervan is een omgevingsvergunning vereist.

Meer specifiek gekeken ligt het plangebied in de kern van Boshoven tussen de 'oksel' van de spoorlijn Eindhoven - Weert en de Eindhovenseweg. De wijk c.q. het stadsdeel heeft zijn oorspronkelijke landelijke

uitstraling weten te behouden. Tussen het buurtschap Oud-Boshoven en de spoorlijn ligt een mooi landelijk gebied met onverharde wegen en kleine percelen met hier en daar kwel. Ten westen van Boshoven is verder het droge natuurgebied Boshoverheide gelegen. Ten noorden grenst dit natuurgebied aan de Weerter- en Budelerbergen.

Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin met gazon. In de tuin staat een tuinhuisje, een kippenhok en een opslaghek met afdak. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met tegels en klinkers. De locatie wordt in het noordoosten omsloten door de Vrakkerstraat. Aan alle andere zijden wordt het plangebied begrensd door naastgelegen woningen en bijbehorende tuinen. De omgeving kan worden beschreven als woonbebouwing omgeven door een agrarisch buitengebied.

Uit het vorenstaande blijkt dat de beoogde nieuwbouw van een patiowoning aan de Vrakkerstraat ongenummerd landschappelijk gezien in de omgeving past.

4.3 Archeologie

De woningbouw binnen het vigerende bestemmingsplan stamt met name uit de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Omdat de bodemkarteringen vooral in de jaren zeventig zijn uitgevoerd, zijn deze gegevens voor de plangebieden bekend. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de hiervan afgeleide provinciale waardenkaart zijn gemaakt op basis van met name bodemtype en grondwatertrap.

Gebieden met een enkeerd bodem (plaggendek) en een grondwatertrap VI of VII krijgen een hoge indicatieve waarde, omdat onder dergelijke bodems vaak archeologische resten worden aangetroffen. Dit is een reden waarom grote delen van de (inmiddels bebouwde) wijken Weert-Noord en Graswinkel een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

In de jaren negentig hebben tussen de Zuid-Willemsvaart en de Ringbaan Noord diverse grootschalige opgravingen plaatsgevonden zoals aan de Laarderweg en de Molenakkerdreef (wijk Molenakker) en Raak en Kampershoek (bedrijventerrein Kampershoek-Zuid). De opgravingen hebben nederzettingen en grafvelden aan het licht gebracht uit de IJzertijd (circa 800 voor Chr. - 12 voor Chr.); de Romeinse tijd (12 voor Chr. - 450 na Chr.); de Karolingische tijd (750 - 1000 na Chr.) en de Volle Middeleeuwen (1000 - 1300 na Chr.). Uit recent onderzoek is gebleken dat de bewoningssporen zich ten noorden van de Ringbaan voortzetten.

Binnen het plangebied is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond geroerd zal gaan worden. Bij grondverstorende activiteiten groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm ter plaatse van de waarde 'middelhoog', betekent dit dat er een archeologisch vooronderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor het onderhavige plangebied geldt echter dat de grondverstorende activiteiten kleiner zijn dan de bovengenoemde grens van 2.500 m² zodat een archeologisch vooronderzoek niet aan de orde is.

In de Regels is artikel 4 'Waarde - Archeologie' opgenomen ter bescherming en instandhouding van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

4.4 Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen beperkingen aan de beoogde ontwikkeling van een patiowoning aan de Vrakkerstraat ongenummerd worden opgelegd.

5 MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt er in beeld gebracht of er zich milieukundig gezien belemmeringen voordoen in relatie tot de omgeving.

5.1 Milieueffectrapportage

Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het plangebied niet van toepassing.

5.2 Bodemkwaliteit

In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (Tritium Advies, rapportage 1103/047/AJ, d.d. 27 april 2011), welke is opgenomen in bijlage 8. In het rapport wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de beoogde nieuwbouw van een patiowoning ter plaatse van het plangebied.

5.3 Wegverkeerslawaaai

In het kader van deze beoordeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (Tritium Advies, rapportage 1306/040/RV-01, d.d. 13 juni 2013), welke is opgenomen in bijlage 9. Voor de Vrakkerstraat en de omliggende wegen Tobbersdijk en Boshoverweg geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van een nieuw te bouwen woning nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van 48 dB. Derhalve zijn de wegen Vrakkerstraat, Tobbersdijk en Boshoverweg in het akoestisch onderzoek alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de wegen Tobbersdijk en Boshoverweg onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Voor de Vrakkerstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde op enkele toetspunten overschrijdt. De overschrijding vindt bij de keuken en de slaapkamer aan de voorzijde plaats. De geluidbelasting op de gevels van de overige verblijfsruimten blijft onder de voorkeursgrenswaarde. Voor de rechterzijgevel is dit mede als gevolg van de middels een scherm gemodelleerde beoogde tuinmuur. Voor de overige gevels aan de patio blijft de geluidbelasting ook zonder deze tuinmuur onder de voorkeursgrenswaarde. Indien van toepassing zou de maximale ontheffingswaarde van 63 dB ("Nieuwe situaties") voor stedelijk gebied nergens worden overschreden.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft. In het algemeen kan er derhalve worden geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaai geen beperkingen oplegt aan de realisatie van de beoogde nieuwbouw van een patiowoning ter plaatse van het plangebied.

5.4 Industrielawaai

Het aspect Industrielawaai is in het onderhavige project niet van toepassing.

5.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de “Wet Luchtkwaliteit”. De Wet Luchtkwaliteit kent een aantal nieuwe begrippen zoals ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) en het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling ‘niet in betekenende mate’.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5.000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de Wet Luchtkwaliteit ‘kleine’ en ‘grote’ projecten. Een paar honderd grote projecten dragen ‘in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip ‘in betekenende mate’ precies inhoudt, staat in een AMvB. In hoofdlijnen komt het erop neer dat ‘grote’ projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een ‘betekend’ negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. ‘Kleine’ projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m² bruto vloeroppervlak.

Als een project wel de ‘in betekenende mate’ grens overschrijdt zijn er twee mogelijkheden. Of een overheid besluit om het project onder te brengen in het NSL of men besluit om projectsaldering toe te passen. Een extra mogelijkheid die de wet geeft is het toepassen van extra maatregelen ter plekke (die onlosmakelijk met het project verbonden dienen te zijn), waardoor de verslechtering onder de NIBM grens komt. Een voordeel van de Wet Luchtkwaliteit is ook dat grote projecten niet meer rechtstreeks hoeven te worden getoetst aan de normen. Als een groot project is opgenomen in het NSL, hoeft de verantwoordelijke overheid in de planprocedure (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) niet meer te toetsen aan de normen, zoals het geval was in het Blk2005. De overheid kan veelal volstaan met een onderbouwing door aan te geven dat het project is opgenomen in het NSL. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle kleine projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen. Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht. Het NSL heeft een looptijd van 5 jaar.

De realisatie van de beoogde patiowoning aan de Vrakkerstraat ongenummerd zal leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Conform de VI-lucht (ministerie VROM/DGM) wordt uitgegaan van 5,5 extra voertuigbewegingen per nieuwe woning per dag. De verwachte verkeerstoename op de Vrakkerstraat van circa 6 voertuigbewegingen per etmaal ten gevolge van de beoogde ontwikkeling blijft ruim beneden de voornoemde 3% grens (1,2 microgram per m³).

Uit het vorenstaande blijkt dat de “Wet Luchtkwaliteit” derhalve geen beperkingen oplegt aan de beoogde nieuwbouw van een patiowoning ter plaatse van het plangebied.

5.6 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden;
- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg.

Tevens zijn de aanwezige hoogspanningsleidingen op voldoende afstand gelegen. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het plangebied niet van toepassing.

5.7 Wet geurhinder en veehouderij

Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn geen agrarische doeleinden, zoals boerderijen, te vinden. Wel liggen net buiten het bestemmingsplan "Weert-Noord en Graswinkel 2010" enkele agrarische bedrijven waarvan de stankcirkels zich uitstrekken tot binnen dit plangebied.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat het perceel aan alle zijden door woonbebouwing wordt omringd. Hierdoor zijn er altijd andere woningen op kortere afstand tot eventueel aanwezige agrarische bedrijven gelegen. Derhalve is er dan ook te allen tijde geen sprake van nadelige gevolgen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen. Het betreft hier onder andere de volgende bedrijven aan de Vrakkerstraat:

- Schildersbedrijf Sjef Smeets B.V. (Vrakkerstraat 2): een schildersbedrijf;
- Brood- en Banketbakkerij Vries B.V. (Vrakkerstraat 18-20): een brood en banket bakkerij;
- Timmerbedrijf Frans Bensen B.V. (Vrakkerstraat 31): een timmerbedrijf.

Alle bedrijven voldoen aan de indicatieve lijst Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het aspect "bedrijven en milieuzonering" is in het onderhavige project derhalve niet relevant.

5.9 Natuur en ecologie

In het kader van deze beoordeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (Tritium Advies, rapportage 1003/002/RV-3, versie 2, d.d. 12 juni 2013), welke is opgenomen in bijlage 10.

In het rapport wordt geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voorkomen die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten

amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting voor het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing zijn derhalve niet aan de orde.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Eindconclusie

Indien voornoemde aanbevelingen in acht worden genomen is de kans op een overtreding van de natuurwetgeving nagenoeg verwaarloosbaar. Het aspect “natuur en ecologie” legt derhalve geen beperkingen op aan de beoogde nieuwbouw van een patiowoning ter plaatse van het plangebied.

5.10 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Beschrijving aanleiding toets

In opdracht van de heer Vaessen is onderhavige waterparagraaf opgesteld behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “Vrakkerstraat ong. te Weert”. Het beoogde initiatief betreft de nieuwbouw van een patiowoning. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor deze locatie wordt derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het kader van deze procedure dient onder andere een waterparagraaf te worden opgesteld.

Het plangebied betreft het noordelijk deel van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Weert, sectie N, nummer 4278. Het kadastrale perceel heeft een totale oppervlakte van circa 1027 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 600 m². Hiervan is circa 90 m² bebouwd.

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met tegels en klinkers. De belendende percelen zijn in gebruik als woonhuis met tuin en infrastructuur.

Nationaal waterbeleid

In het afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21^e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Beleid waterschap en provincie

Het waterschap Peel en Maasvallei is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Weert. Noord- en Midden-Limburg kent een gevarieerd landschap met allerlei functies, zoals landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie. Al deze functies stellen andere eisen aan het waterpeil. Het waterschap zorgt voor het juiste waterpeil in sloten en kanalen en van het grondwater. Ook zorgen zij ervoor dat het water schoon is. Dieren en planten hebben schoon water nodig om te kunnen leven, vissers om te kunnen vissen en op zwemwaterlocaties moet er zonder gevaar voor de gezondheid kunnen worden gezwommen. Daarom zorgt het waterschap ervoor dat gevaarlijke stoffen niet zomaar worden geloosd en dat afvalwater in rioolwaterzuiveringsinstallaties wordt gezuiverd, waarna het teruggevoerd wordt naar de sloot of de rivier. Andere maatregelen die ervoor zorgen dat het water schoon blijft, zijn het weghalen van vervuilde bagger en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Een andere belangrijke taak van het waterschap is het zorgen voor veilige dijken. Noord- en Midden-Limburg heeft namelijk regelmatig te kampen met hoge waterstanden van de Maas en haar beken.

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Limburgse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Limburg.

Gebied

Het waterschap Peel en Maasvallei is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om Weert. Het beleid van het waterschap is om te proberen om 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. De keuze van voorziening moet uiteraard afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond. Uit kaartmateriaal met gebiedskenmerken en bodemeigenschappen blijkt dat het plangebied geschikt is voor het aanleggen van zowel een bovengrondse als een ondergrondse infiltratievoorziening. Voornoemd kaartmateriaal is opgenomen in bijlage 4.

Beïnvloeding van het waterhuishoudkundig systeem

Door de beoogde realisatie van het bouwplan zullen er wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve veranderen. Een aspect binnen het projectgebied aan de Vrakkerstraat ongenummerd is de afkoppeling en eventuele infiltratie van hemelwater in de bodem. Infiltratie van hemelwater biedt namelijk voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden via het oppervlaktewater of via rioleringssystemen.

Deze voordelen zijn onder andere:

- verdroging van de bodem wordt tegengegaan en de natuurlijke waterkringloop wordt verbeterd;
- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden, zodat minder vuilast in het oppervlaktewater terecht komt;
- lagere piekaanvoer op de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van (geïnfiltreerd) water.

Infiltratie van regenwater is in Nederland een relatief nieuwe ontwikkeling. In Duitsland is hiermee al meer ervaring opgedaan en is vastgelegd dat minimaal een infiltratiesnelheid (k-waarde) van $1\text{--}5 \cdot 10^{-6}$ m/s (circa 0,09-0,43 meter/dag, 3,6 - 18 mm/h) vereist is voor het succesvol toepassen van regenwaterinfiltratie.

De reden die hiervoor wordt opgegeven is dat er bij lagere doorlatendheden reducerende omstandigheden kunnen optreden in de onverzadigde zone, die een ongunstige invloed kunnen hebben op het retentie- en omzettingsvermogen ervan. Daarnaast is bij lagere doorlatendheden ook een groot ruimtebeslag nodig voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat deze langer (dagen achtereen) water blijven voeren, hetgeen onwenselijk kan zijn in een (woon)omgeving.

De doorlatendheid van een bodem is afhankelijk van vele factoren, onder meer poriëngrootte, de continuïteit van de poriën, de poriënvorm, het poriënaantal, de geometrie van de poriëkanalen en de diepte tot de grondwaterstand. De poriëngrootte en de verdeling ervan hangen in de eerste plaats van de bodemsoort en de bodemstructuur af. Bovendien is de doorlatendheid afhankelijk van de verzadigingsgraad en kan ze beïnvloed worden door micro-organismen. Hieruit kan worden afgeleid dat de infiltratiesnelheid van de ondergrond geen constante waarde heeft, maar van plaats tot plaats varieert, waarbij zelfs op vrij kleine schaal belangrijke verschillen kunnen optreden.

Locatie plangebied

Van het nieuwbouwplan zijn de volgende gegevens bekend:

locatie	: Vrakkerstraat ong. te Weert;
toekomstige bestemming	: patiowoning;
totale oppervlakte plangebied	: 300 m ² ;
totaal bestaand verhard oppervlak	: 195 m ² , waarvan:
dak	: 90 m ² ;
klinkerverharding	: 105 m ² .
totaal verhard oppervlak nieuwe situatie	: 290 m ² , waarvan:
plat dak	: 145 m ² ;
klinkerverharding	: 145 m ² .
totaal extra verhard oppervlak	: 95 m ² , waarvan:
dak	: 55 m ² ;
klinkerverharding	: 40 m ² .

De locatie wordt in het noordoosten omsloten door de Vrakkerstraat. Aan alle andere zijden wordt het plangebied begrensd door naastgelegen woningen en bijbehorende tuinen. De omgeving kan worden beschreven als woonbebouwing omgeven door een agrarisch buitengebied.

Het gebied kent weinig hoogteverschillen en is geologisch gezien gelegen ten zuidwesten van de Peelrandbreuk, in de Roerdalslenk op een gemiddelde hoogte van circa 34 meter + NAP. In bijlage 6 is een schets van de toekomstige situatie weergegeven.

De watersystemen zoals die in de locatie en omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

Grondwater

Omtrent de geohydrologische situatie is bekend dat het grondwater stijghoogtes bereikt van circa 30 meter +NAP. De grondwaterstand moet worden verwacht op minder dan 4 meter beneden maaiveld. Tijdens het bemonsteren van de peilbuis behorende bij het door Tritium Advies uitgevoerde bodemonderzoek werd het grondwater aangetroffen op een diepte van circa 1 meter beneden maaiveld. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Binnen de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig. In de directe nabijheid van de locatie zijn de primaire en secundaire oppervlaktewateren Belebuske, Hushoverbeek en Berendonklossing gelegen.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied. Ook in de directe nabijheid van de locatie is geen natuurgebied gelegen.

Bodem

De bodemlaag (tot 3 meter-mv) is opgebouwd uit lagen zwak siltig zand en leem. Uit analyseresultaten van het in april 2011 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies, blijkt dat er licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, zink en PAK in de grond zijn aangetroffen. De gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Verder blijkt dat het grondwater sterk verontreinigd is met zink, matig verontreinigd met cadmium en licht verontreinigd is met

barium. De gemeente Weert heeft aangegeven dat de verhoogde gehalten van zware metalen in het grondwater geen belemmering vormen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen. Wel wordt er geadviseerd het grondwater niet te gebruiken voor flora, fauna en mens. Op basis van voornoemde resultaten zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe beperkingen en/of belemmeringen aan het gebruik van de onderzoekslocatie voor de bouw van een patiowoning.

Neerslaggegevens

Voor de dimensionering van de eventuele infiltratie- of bergingsvoorzieningen zijn de volgende parameters van belang:

- de k-waarde van de ondergrond. Hiervoor wordt op basis van de beschikbaar kaartmateriaal een gemiddelde van 0,60 meter per dag aangehouden;
- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Deze trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater.

Bij 'bergen' kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van $T=10$ (44 mm). De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. Deze afvoer is locatiegebonden en varieert grofweg van 0,1 tot 2 l/s/ha.

Voor de projectlocatie geldt een afvoercoëfficiënt van 1,0 l/s/ha. Bij de berekeningen van de maatgevende berging en de berging bij extreme neerslag, een neerslagreeks van $T=100$ (84 mm), wordt derhalve uitgegaan van een gemiddelde afvoer van 1,0 l/s/ha. De maatgevende berging uitgaande van een toename van het verhard oppervlak met 95 m² bedraagt 4 m³ waarbij een hoeveelheid van 6 m³ geen overlast bij derden mag veroorzaken.

De berekende hoeveelheid hemelwater zal in de vorm van een op het terrein nog aan te leggen infiltratievoorziening (bijvoorbeeld infiltratiekratten) worden geborgen. Het hemelwater wat op de verharde oppervlakken valt zal derhalve via een regenwaterriolering, of over het maaiveld, worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening waar het kan infiltreren in de bodem.

In bijlage 7 is de berekening van de maatgevende berging, middels het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, weergegeven.

Aangezien het hemelwater niet op het riool wordt afgevoerd maar op bovenstaande wijze op locatie

geborgen, geïnfiltreerd en vertraagd wordt afgevoerd dient er rekening gehouden te worden met de geconstateerde barium, cadmium en zink in het grondwater. De aangetroffen verontreinigingen leveren echter geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's op.

Aangezien er in deze fase van het project nog geen definitieve beslissing kan en hoeft te worden genomen met betrekking tot het bergen en infiltreren van hemelwater, is er, behalve naar bovenstaande optie, tevens naar andere oplossingen gekeken. Voor de benodigde berging kunnen onder andere de volgende alternatieven worden overwogen:

- groene daken;
- wadi;
- IT-riolering;
- berging op het dak;
- grindkoffers.

De exacte locatie en dimensionering van de bergingsvoorziening zal bij de technische uitwerking nader worden bepaald.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen worden gebruikt.

Overige aandachtspunten

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook moet de noodoverloop (indien aanwezig) regelmatig worden onderhouden.

5.11 Kabels en leidingen

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal er een melding van graafwerkzaamheden (Klic-melding) worden gedaan. Vooralsnog wordt er echter vanuit gegaan dat er geen kabels en leidingen van derden, erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig zijn.

5.12 Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt bestaan er vanuit de omgeving geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde nieuwbouw van een patiowoning aan de Vrakkerstraat ong. te Weert.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met ingang van juli 2008 is de 'artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)'-procedure komen te vervallen en heeft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn intrede gedaan. De wetgever wenst met de Wro afwijkingen van het bestemmingsplan te ontmoedigen, zodat een beter inzicht ontstaat in de geldende bestemming van een perceel. Doordat de positie van het bestemmingsplan versterkt wordt, moet uiteindelijk de rechtszekerheid voor burgers verder verbeteren. Daarnaast wordt beoogd de regeldruk en last voor burgers en bedrijven verder te verlichten door eenvoudigere procedures. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de wettelijke termijnen voor totstandkoming korter worden en Gedeputeerde Staten geen goedkeuring meer hoeven te verlenen. Voor het overige blijven de overwegingen van het hebben van een goede ruimtelijke onderbouwing voor een ontwikkeling onverkort van kracht.

Het bestemmingsplan valt qua procedure onder de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het bestemmingsplan gelden de volgende termijnen:

- zes weken terinzagelegging van het ontwerpbesluit/ontwerpbestemmingsplan, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend;
- vaststelling binnen twaalf weken na afloop van de terinzagelegging;
- bekendmaking binnen twee weken na vaststelling tenzij het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, dan dient eerst verzocht te worden of ingestemd kan worden met vervroegde bekendmaking, dit hoeft meestal alleen aan de provincie te worden gevraagd, de bekendmaking vindt altijd uiterlijk na 6 weken van de vaststelling plaats.;
- inwerkingtreding na afloop van de beroepstermijn van zes weken (direct Raad van State).

Belanghebbenden, maar ook formele instanties, kunnen derhalve op vaste momenten in het besluitvormingsproces hun bevindingen uiten over het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel worden uitgevoerd voor rekening van de aanvrager.

6.3 Grondexploitatie

Eventuele planschades zijn via een planschadeovereenkomst gedekt.

6.4 Conclusies

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het beoogde plan. Met de realisatie van een patiowoning aan de Vrakerstraat ong. wordt voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding in plaats van uitbreiding waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en het groen blijft gewaarborgd.

7 JURIDISCHE VORMGEVING

Het bestemmingsplan “Vrakkerstraat ong. te Weert” is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding(en) en regels.

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 bouwmogelijkheden 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, Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), alsmede de Wabo. In verband hiermee wordt niet meer gesproken over planvoorschriften en vrijstellingen maar over respectievelijk regels en afwijkingen.

7.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1:500). Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken en aanduiding bijgebouwen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

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 weer 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.

7.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van de standaard voorschriften bestemmingsplannen en het rapport SVBP 2012.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, en overige regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel is opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

Bestemmingsomschrijving;

Bouwregels;

Nadere eisen;

Afwijken van de bouwregels;

Specifieke gebruiksregels;

Afwijken van de gebruiksregels;

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

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 begripbaarheid 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.

Artikel 3 Wonen

Het beleid.

Het beleid voor deze bestemming 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 of geschakelde woning nagestreefd.
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 afwijking met een gelijke maatvoering.
3. 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 vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
4. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
5. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
6. 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.
7. 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 kookegelegenheden.

Het bouwvlak.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding van het hoofdgebouw is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van ongeveer 12 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is voor het bouwperceel ingetekend.

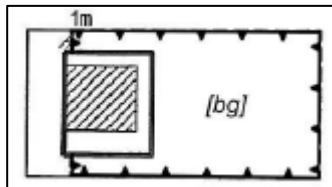
De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen is bepaald op 3 m.

Deze genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de plankaart. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woningen opgericht kunnen worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een bouwhoogte van 7 meter.

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 bijbouwen.

De aanduiding bijbouwen is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m niet meer planologisch te handhaven. Volgens deze nieuwe Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter achter de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.



Figuur 12: Bijgebouwenvlak regulier

Ook de aanduiding bijbouwen wordt op basis van de genoemde maten op de plankaart ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Het toegestane oppervlak aan bijbouwen binnen de aanduiding bijbouwen bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijbouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijbouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijbouwen op te richten op basis van artikel 43 van de Woningwet.

De goothoogte van bijbouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd.

Voor erfafscheidingen gelden andere 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.

Artikel 4 Waarde-Archeologie

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 6 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen.

In artikel 7 zijn Algemene afwijkingsregels opgenomen.

Artikel 8 en 9 van de algemene regels betreffen respectievelijk de Algemene wijzigingsregels en Overige regels. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8 HANDHAVING

8.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwregels is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001. De handhavingsnota is nader geconcretiseerd in een handhavingsprogramma. In het handhavingsprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

In 2006 is de Nota Integrale Handhaving vastgesteld. De handhaving van ruimtelijk beleid maakt onderdeel uit van de nota. In de integrale handhavingsnota worden het wettelijk kader en de beleidsuitgangspunten geschetst op grond waarvan handhavingsactiviteiten door de gemeente worden uitgevoerd. In een jaarlijks uitvoeringsprogramma wordt het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen vastgelegd.

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot het handhavingstoezicht ruimtelijk beleid wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, onder andere de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

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 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.

8.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. In de inspraakfase van het bestemmingsplan worden de bewoners en gebruikers van het plangebied uitgebreid geïnformeerd over het voor- en het ontwerpbestemmingsplan.

8.5 Controles

In het plangebied worden periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles gehouden. Met betrekking tot periodieke controles is het streven om het plangebied tweemaal per jaar te controleren doch minstens eenmaal per jaar. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die (twee)jaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

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 samenwerking met andere (gemeentelijke) instanties. Medewerkers van andere gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen) maar ook van niet-gemeentelijke instanties (o.a. politie, waterschap) worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Er worden afspraken gemaakt over de melding van mogelijke strijdigheden met het bestemmingsplan. Informatieverstrekking en evaluatie van afspraken vinden plaats in het periodieke handhavingsoverleg.

8.6 Sanctionering

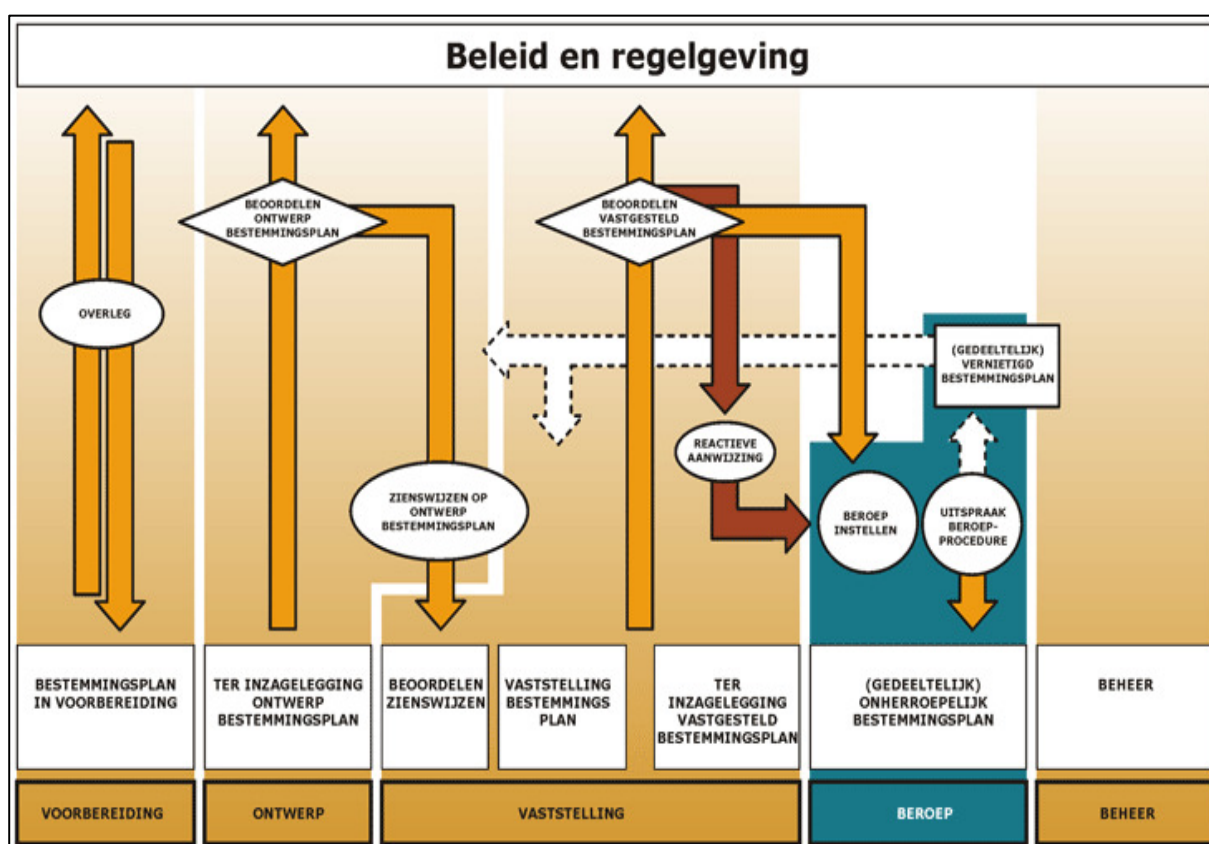
Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt in overeenstemming met het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.

9 OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 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.



Figuur 13: Bestemmingsplanprocedure Wro

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding ruimtelijke procedure.
- Vooroverleg.
- 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 na einde termijn

terinzagelegging.

- 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 13 april 2011 in het huis-aan-huisblad Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan “Vrakkerstraat ong. te Weert”.

9.3 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Hierna volgend is het eindverslag inspraak opgenomen. De reacties van ... zijn daarin verwoord. Tevens zijn deze reacties hierna integraal opgenomen.

10 CONCLUSIE

Ten behoeve van de ontwikkeling van een patiowoning aan de Vrakkerstraat ong. te Weert is onderhavige toelichting opgesteld. Het plangebied betreft het noordelijk deel van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Weert, sectie N, nummer 4278. Het kadastrale perceel heeft een totale oppervlakte van circa 1027 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 300 m². Hiervan is circa 90 m² bebouwd. Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin met gazon. In de tuin staat een tuinhuisje, een kippenhok en een opslaghek met afdak. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met tegels en klinkers.

De bouw van een patiowoning kan niet binnen het geldende bestemmingsplan “Weert-Noord en Graswinkel 2010” gerealiseerd worden. De gronden van het bouwplan hebben reeds de bestemming “Wonen”. De aanduiding bouwvlak ontbreekt echter nog. Op grond van het ontbreken van deze aanduiding is de beoogde nieuwbouw van een patiowoning niet toegestaan. Om het desbetreffende bouwplan toch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan eerst te worden herzien conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Alvorens de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen dient de gemeente te beschikken over een ontwerpbestemmingsplan vergezeld van een toelichting. In het kader hiervan is het ontwerpbestemmingsplan “Vrakkerstraat ong. te Weert” met onderhavige toelichting opgesteld. Het doel van deze toelichting is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Uit de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aan de Vrakkerstraat ongenummerd planologisch gezien haalbaar is. Uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieukundig oogpunt bestaat er namelijk geen bezwaar tegen het nieuwbouwplan. Met de realisatie van het plan wordt bovendien voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding en herstructurering van bestaand bebouwd gebied in de kernen. Ten slotte is het plan maatschappelijk en economisch gezien uitvoerbaar.