

ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning
'Woning Gertrudisstraat 3'
gemeente Weert

status: ontwerp
datum: 3 oktober 2013
projectnummer: 404740R.2001
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Waarom een omgevingsvergunning?	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Beleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	9
3	Projectprofiel	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Het planvoornemen	10
3.3	Gebiedsbeschrijving	11
3.4	Projectbeschrijving	12
3.5	De afwijkingen	13
3.6	Ontsluiting en parkeren	14
3.7	Privacy en bezonning	14
4	Sectorale aspecten	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Bodemkwaliteit	15
4.3	Wet geluidhinder	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Kabels en leidingen	18
4.8	Water	18
4.9	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	19
4.10	Flora en fauna	20
4.11	Archeologie, cultuurhistorie en welstand	21
5	Haalbaarheid	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Economische en financiële haalbaarheid	26
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	26
5.4	Conclusie	26



6	De procedure	27
6.1	De te volgen procedure	27
6.2	Watertoets	27
6.3	Vooroverleg met diensten Rijk en provincie	27

Bijlage

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Gertrudisstraat 3 te Weert
(Econsultancy, rapportnummer 12041297, 24 mei 2012)
- Bijlage 2: Archeologisch advies
(Econsultancy, project 12061516 WEE.ACK.ARC, 2 oktober 2013)







luchtfoto/ligging plangebied en directe omgeving

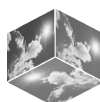
1 Inleiding

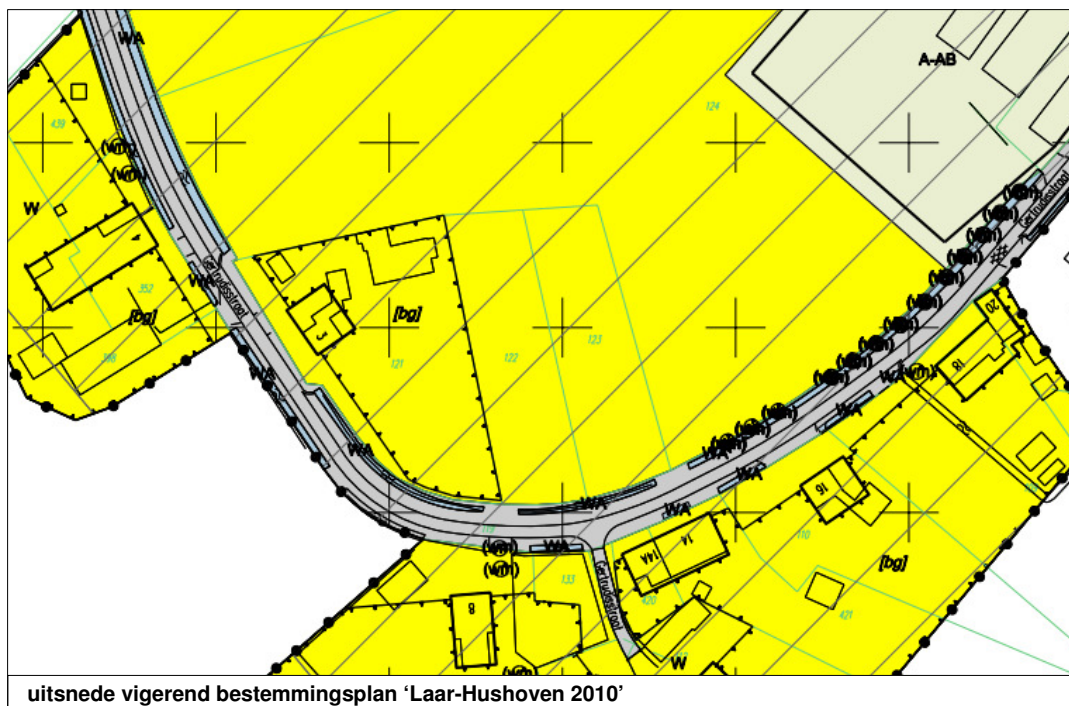
1.1 Waarom een omgevingsvergunning?

Bij de gemeente Weert is het verzoek binnengekomen betreffende de realisatie c.q. herbouw van een woning aan de Gertrudisstraat 3 te Weert. Echter de nieuwe woning past niet geheel binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan van de nieuwe woning wijkt op de volgende punten af:

- de hoofdbouw van de woning overschrijdt de bouwgrens van het bouwvlak aan de rechterzijde met ongeveer 2 meter;
- het aangebouwd bijgebouw overschrijdt de grens van de aanduiding 'bijgebouwen' aan de voorzijde van de woning met 1 meter;
- de bouwhoogte van de woning (10,3 meter) overschrijdt de toegestane bouwhoogte van 9 meter;
- de bouwhoogte van het aangebouwd bijgebouw (7 meter) overschrijdt de toegestane bouwhoogte van 6 meter;
- het totale oppervlak aan bijgebouwen (165 m²) overschrijdt het toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 150 m² binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

Aangezien het bestemmingsplan op basis van de bouwregels de realisatie c.q. herbouw van de beoogde nieuwe woning niet toelaat is een omgevingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a.3 van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.





Het onderhavige document voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO 2012 en de eisen die de gemeente Weert stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in ten zuidwesten van het kerkdorp Laar, ten noorden van Weert. Het betreft het perceel aan de Gertrudisstraat 3 te Weert. De locatie is gelegen tussen de woningen aan deze weg (Gertrudisstraat 2, 4, 8, 10, 12, 14/14a).

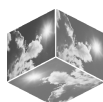
Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W met perceelsnummer 121.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 9 februari 2011 en is onherroepelijk in werking getreden op 8 april 2011.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Op basis van de bestemming 'Wonen' mogen bouwwerken passende binnen deze bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming worden gebouwd. Daarbij moeten de bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, aan de volgende regels voldoende.



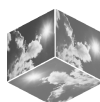
Voor het bouwvlak gelden daarbij de volgende regels:

- a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan:
 1. er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven;
 2. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning voor bouwen;
 3. er kunnen worden gebouwd krachtens het bepaalde in 10.4.3, waarin de mogelijkheid is opgenomen voor de bouw van meer woningen;
- c. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- d. Het hoofdgebouw dient georiënteerd te blijven op hetzelfde voorerf, zoals dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- e. De voorgevel dient uitsluitend in dan wel evenwijdig, tot maximaal 3,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m²
- f. mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden.
- g. Ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. De goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende goothoogte is aangegeven of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
 2. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9,00 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.

Het bouwplan van de beoogde nieuwbouwwoning wordt niet in zijn geheel gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Aan de rechterzijde wordt het bouwvlak (bepaling a) met ongeveer 2 meter overschreden. Ook wordt de bouwhoogte van de woning (bepaling g.2) met ongeveer 1,30 meter overschreden.

Voor de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykassen en serres.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningsplichtige bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 150 m² per woning bedragen, mits ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het vlak per bouwperceel door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het



bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen.

- d. Ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende goothoogte is aangegeven of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
 2. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
- e. Bijgebouwen in de vorm van een overkapping met minimaal 2 en maximaal 3 wanden mogen tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en mits op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water ook de wand(en) die gelegen is/zijn achter het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens open blijft/blijven voor zover dat voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens nodig is. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.

Het aangebouwde bijgebouw aan de rechterzijde van de nieuwbouw woning overschrijdt aan de voorzijde de aanduiding 'bijgebouwen' (bepaling b) met een meter. Het bijgebouw wordt gelijk met de voorgevel van de woning gesitueerd. Tevens overschrijdt dit bijgebouw de toegestane bouwhoogte (bepaling d.2) met 1 meter. Het aantal vierkante meters aan bijgebouwen bedraagt in totaal 187,1 m², waarvan 22,1 m² vergunningsvrij. Daarmee wordt het toegestane aantal vierkante meters aan vergunningsplichtige bijgebouwen (bepaling c) met 15 m² overschreden.

De realisatie c.q. herbouw van de woning is op basis van bovengenoemde afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie c.q. herbouw van de woning aan de Gertrudisstraat 3 moet derhalve worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010'. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient daartoe als motivering in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de -onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'- reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid zijn een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

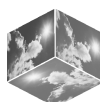
- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

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

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke



stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer: Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

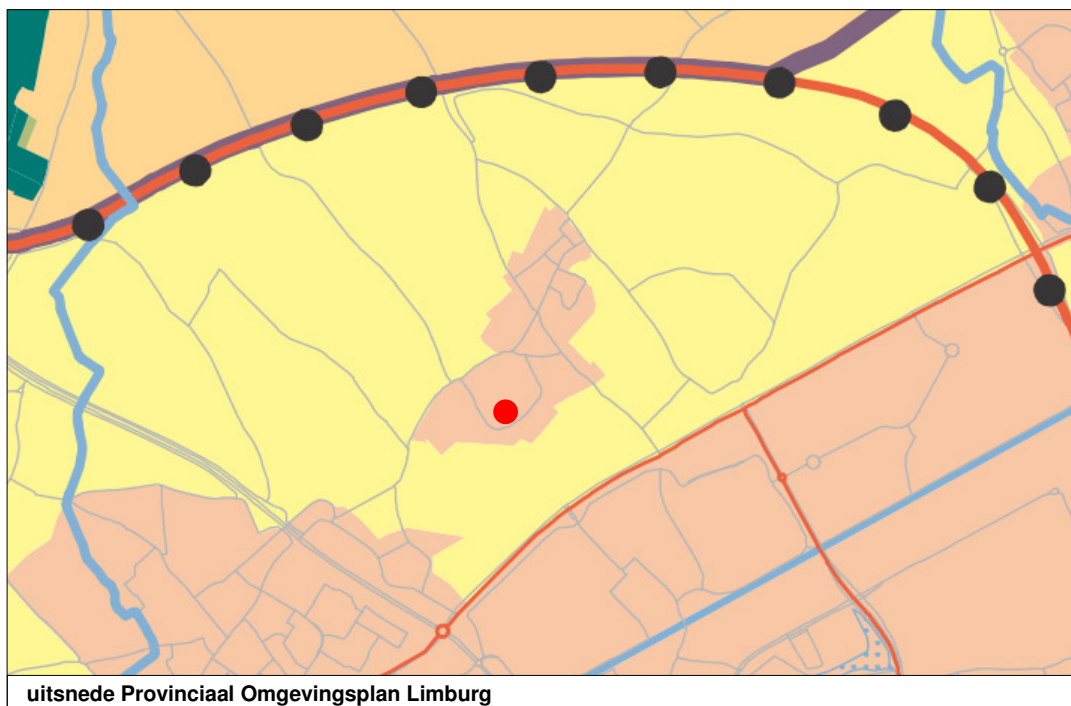
Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd.

Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

De milieukwaliteit wordt expliciet beschouwd in deze toelichting. Zie daarvoor hoofdstuk 4 (sectorale aspecten). Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.





Daarbij is er geen sprake van verandering van de beoogde opzet van het geldende bestemmingsplan en ruimtelijke structuur ter plaatse. Immers op de betreffende locatie heeft reeds een woning gestaan, welke onlangs gesloopt is. De realisatie c.q. herbouw van de woning past ruimtelijk gezien binnen het bestemmingsplan maar wijkt op een aantal ondergeschikte punten af met betrekking tot de bouwregels. Gezien de ondergeschikte en marginale aard van de afwijkingen ten opzichte van de bouwregels zijn er geen Rijksbelangen in het geding.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieu-beleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.



Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P9: stedelijke bebouwing.

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden, zoals het realiseren van nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen van bestaande bebouwing en functies.

Daarnaast wordt binnen het POL een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadregio'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 ontwikkelen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

2.3.2 Bestaande stedelijke bebouwing

De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanige reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Hierbij dient aandacht uit te gaan naar de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit in de stad en milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door de gemeente wordt gezorgd voor een verdere differentiatie van de milieukwaliteit.

Gezien de ligging van de locatie in het perspectief stedelijke bebouwing en de aangrenzende ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Laarveld in het perspectief stedelijke ontwikkelingszone past de realisatie c.q. herbouw van de woning binnen het provinciale beleid. Dit wordt nog versterkt door het gegeven dat het hier om de herbouw gaat van een gesloopte woning waardoor de ruimtelijke structuur ter plaatse wordt hersteld. De afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan zijn van dermate ondergeschikte aard dat deze niet van invloed zijn op het provinciale beleid.

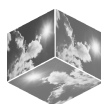
Op het aspect milieukwaliteit wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4 'Sectorale aspecten'.

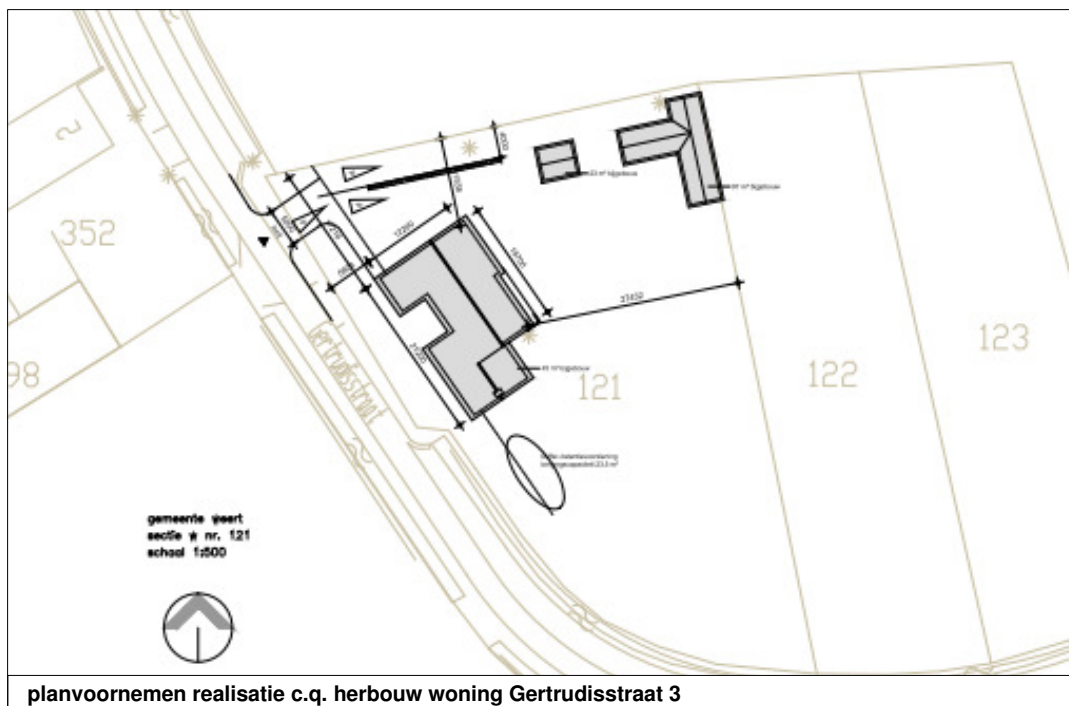


2.4 Gemeentelijk beleid

Ook de gemeentelijke belangen zijn gezien het schaalniveau van het planvoornemen en de ondergeschikte afwijkingen niet in het geding.

De bestaande woning is in december 2012 gesloopt. De nieuwbouw woning vervangt dus de bestaande woning. Dit betekent per saldo geen toename van het aantal woningen. Het gemeentelijk woonbeleid is hiermee niet in het geding.





3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie c.q. herbouw van een woning aan de Gertrudisstraat 3 te Weert. Het betreft de nieuwbouw van een woning ter vervanging van de woning, welke inmiddels gesloopt is. De nieuwe woning wordt op dezelfde situatie gesitueerd als de 'oude' woning, waarbij de voorgevel van de woning op gelijke afstand van de weg wordt gesitueerd. Het hoofdgebouw heeft een omvang van ongeveer 12 meter bij 15,7 meter. Aan de rechterzijde van de woning wordt een aangebouwd bijgebouw gerealiseerd waardoor de totale frontbreedte van de woning ongeveer 21 meter bedraagt.

Aan de linkerzijde van de woning worden een tweetal bijgebouwen gerealiseerd. Ook hier betreft het vervangende bebouwing van voormalige schuurtjes/stalletjes. Door de herbouw van de woning met bijbehorende bijgebouwen wordt de ruimtelijke structuur ter plaatse in de 'oude' toestand hersteld en is ter plaatse sprake van een beperkte concentratie van woningen. Op een aantal punten, zoals eerder omschreven, wordt afgeweken van de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Het betreffen ondergeschikte afwijkingen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de afwijking van het bestemmingsplan alsmede voor de activiteit bouwen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt hier onderdeel van uit.





woningen Gertrudisstraat 2 en 4



woning Gertrudisstraat 8



woningen Gertrudisstraat 14 en 14a



Gertrudisstraat

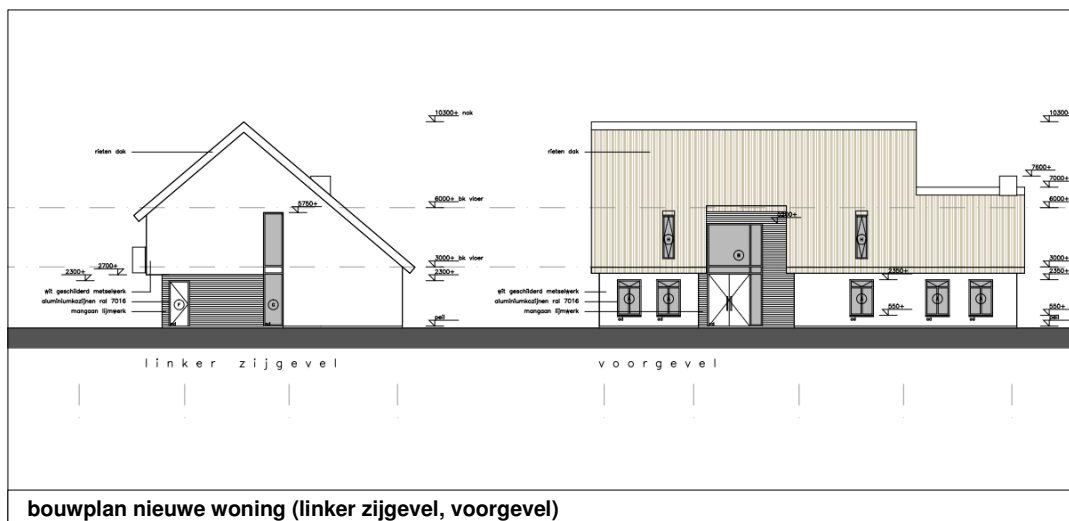
3.3 Gebiedsbeschrijving

Gelegen ten noorden van de stad Weert, nabij de kern Laar ligt het plangebied. Laar is van oudsher een kerkdorp en ligt ten zuiden van de A2 (Eindhoven-Maastricht). Laar wordt gekenmerkt door driessen (driehoekige dorpspleinen), bolle kransakkers en een karakteristiek esdek.

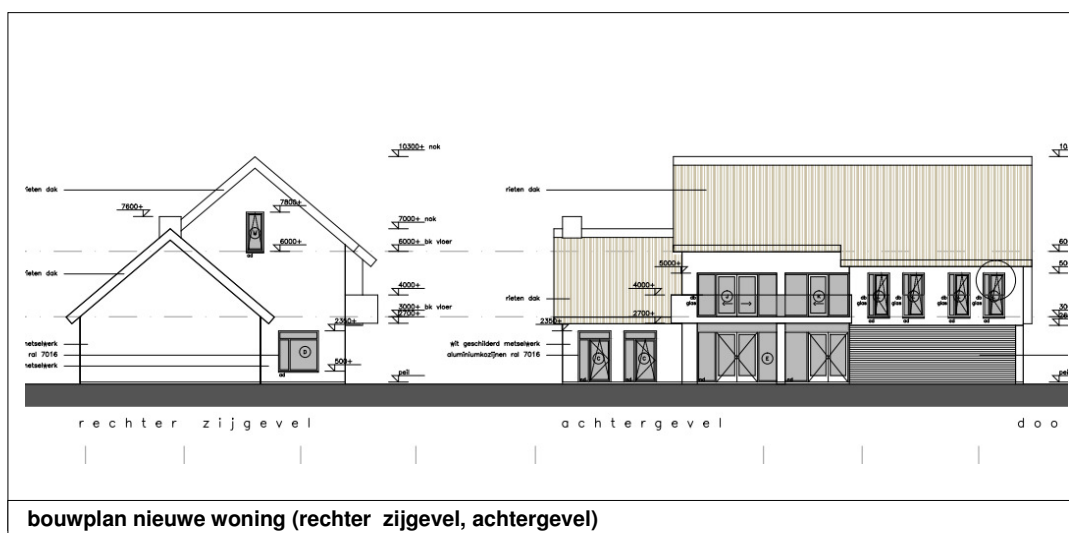
De Gertrudisstraat vormt samen met de Schonkenstraat een lus met bebouwing die vanuit de Schonkenstraat en Rietstraat te bereiken is. De kern Laar, waar het plangebied ten zuiden van ligt, ligt als het ware tussen Weert en de A2 in. De omgeving van het plangebied bestaat uit een afwisseling van (voornamelijk) wei- en akkerlanden en enkele agrarische bedrijfsgebouwen. Binnen de lus van de Schonkenweg en Gertrudisstraat is ook een weiland gelegen. De dichtheid van de burgerwoningen in deze lus neemt richting Laar toe. In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal burgerwoningen gelegen. Het betreffen overwegend voormalige agrarische bedrijfswoningen welke nu in gebruik zijn als burgerwoning. Deze bebouwing bestaat overwegend uit één tot anderhalve bouwlaag met kap.

Het plangebied zelf bestond uit twee gedeelten. Enerzijds het gedeelte van het perceel waar de inmiddels gesloopte woning met bijbehorende schuurtjes/stalletjes heeft gestaan en anderzijds het gedeelte van het perceel wat overwegend agrarisch in gebruik was als moestuin in combinatie met wei. De voormalige woning bestond uit twee bouwlagen met kap. Bij de woning hoorde enkele bijgebouwtjes in de vorm van een garage, berging en varkensstal met overkapping.





bouwplan nieuwe woning (linker zijgevel, voorgevel)



bouwplan nieuwe woning (rechter zijgevel, achtergevel)

Deze bebouwing is gesloopt. Momenteel staat op het perceel een tijdelijke (nood)woning, welke bewoond wordt door de huidige eigenaren/initiatiefnemers voor de realisatie c.q. herbouw van de woning. Deze (nood)woning zal na in gebruik name van de nieuwe woning van het perceel verwijderd worden.

3.4 Projectbeschrijving

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren c.q. herbouwen van de woning aan de Gertrudisstraat. De nieuwe woning zal daarbij voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd. De woning bestaat uit een hoofdgebouw met aangebouwd bijgebouw. Het hoofdgebouw van de woning heeft daarbij een variërende goothoogte. Aan de voorzijde heeft de woning de uitstraling van 1 bouwlaag met kap, waarbij de entree geaccentueerd wordt door 2 bouwlagen met kap. Hiermee wordt aangesloten bij de bouwhoogte van de woningen in de directe omgeving. Aan de achterzijde bestaat de woning uit 2 bouwlagen met kap. Om het balkon aan de achterzijde te accentueren zit hier ook nog een kleine verspringing in de goothoogte. De woning wordt verder afgedekt met een rieten kap zodat sprake is van een landelijke uitstraling in aansluiting op de agrarische omgeving. Aan de



linkerzijde van de woningen worden twee bijgebouwen gesitueerd. Deze zullen qua verschijningsvorm en uitstraling aansluiten bij de stijl van de woning.

3.5 De afwijkingen

3.5.1 Overschrijding grens bouwvlak

Het hoofdgebouw overschrijdt de grens van het bouwvlak aan de rechterzijde met ongeveer 2 meter. Dit is een marginale overschrijding van het bouwvlak waarbij geen sprake is van ruimtelijke consequenties voor de omgeving. Deze overschrijding wordt derhalve acceptabel geacht.

3.5.2 Overschrijding grens aanduiding 'bijgebouwen'

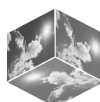
Aan de rechterzijde van het hoofdgebouw wordt een bijgebouw aangebouwd als onderdeel van de woning. Dit bijgebouw ligt niet terug ten opzichte van het hoofdgebouw maar gelijk met de voorgevel van de woning. Hierdoor wordt de aanduiding 'bijgebouwen' aan deze zijde met 1 meter overschreden. Hierdoor ontstaat een frontbreedte van ongeveer 21 meter. Dit is nodig om het gewenste woningbouwprogramma te realiseren. Deze overschrijding is aanvaardbaar.

3.5.3 Overschrijding bouwhoogte woning

De toegestane bouwhoogte wordt met 1,30 meter overschreden. Op basis van de 10% afwijkingsmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan zou 9,90 meter zijn toegestaan. De resterende 0,40 meter is van ondergeschikte aard. Gezien de vrije ligging van de woning en de afstand tot de aangrenzende woningen wordt hiermee geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke structuur ter plaatse. De ruimtelijke structuur wordt ter plaatse zelfs versterkt aangezien het grootste deel van deze hoogte uitgevoerd wordt in de vorm van een rieten kap. Dit komt het landelijk karakter ten goede. Deze overschrijding is dan ook acceptabel.

3.5.4 Overschrijding bouwhoogte aangebouwd bijgebouw

De toegestane bouwhoogte wordt met 1 meter overschreden. Op basis van de 10% afwijkingsmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan zou 6,60 meter zijn toegestaan. De resterende 0,40 meter is van ondergeschikte aard. Door deze hoogte wordt beter aangesloten bij de hoogte van de woning, waardoor de onderlinge verhoudingen van de woning worden versterkt. Gezien de vrije ligging van de woning en de afstand tot de aangrenzende woningen wordt hiermee geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke structuur ter plaatse. De ruimtelijke structuur wordt ter plaatse zelfs versterkt aangezien het grootste deel van deze hoogte uitgevoerd wordt in de vorm van een rieten kap. Dit komt het landelijk karakter ten goede. Deze overschrijding is dan ook acceptabel.



3.5.5 Overschrijding oppervlak bijgebouwen

Het toegestane oppervlak van bijgebouwen wordt weliswaar overschreden met 15 m², maar bij de sloop van de woning is in totaal ongeveer 209,6 m² aan bijgebouwen gesloopt. Van het verschil (59,6 m²) mag in dit geval 25%, zijnde 15 m² worden terug gebouwd. Deze 15 m² komen bovenop de toegestane 150 m² aan bijgebouwen. Hiermee neemt het aantal vierkante meters aan bijgebouwen ten opzichte van de voormalige situatie af en is de overschrijding daarmee acceptabel. Het heeft namelijk geen ruimtelijke consequenties op de omgeving aangezien sprake is van clustering van bebouwing.

3.6 Ontsluiting en parkeren

Ten aanzien van de ontsluiting van de woning vindt er geen wijziging plaats ten opzichte van de 'oude' situatie. De nieuwe woning blijft op dezelfde wijze ontsloten via een inrit vanaf de Gertrudisstraat, aan de linker zijde van de woning. Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. Hiervoor worden twee parkeerplaatsen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm, aangelegd. Gezien het oppervlak van het perceel is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

3.7 Privacy en bezonning

Aangezien het de herbouw van een woning betreft en op de belendende percelen geen bebouwing aanwezig is, is de inbreuk op de privacy en invloed op de bezonning op woningen in de omgeving niet in het geding.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

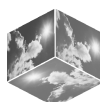
Ten behoeve van de aankoop van de woning en de noodzakelijke omgevingsvergunning is een verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 12041297, 24 mei 2012) uitgevoerd. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie dient te worden onderzocht volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot zeer grof zand. De bodem is bovendien tot maximaal 1,0 m -mv zwak humeus. Verder is de bodem plaatselijk zwak tot matig grindig en is de ondergrond plaatselijk zwak gleyhoudend. Zeer plaatselijk bestaat de bodem uit zwak zandige veen. De bodem is plaatselijk tot maximaal 0,5 m -mv zwak tot sterk baksteenhoudend en zwak betonhoudend.

De bovengrond is (plaatselijk) licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink, PCB's en PAK. De gehalten aan koper en zink bevinden zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De gehalten aan cadmium, lood, PCB's en PAK voldoen niet aan de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met koper, zink en naftaleen. De metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor het verhoogd gehalte aan naftaleen heeft het onderzoeksbureau vooralsnog geen verklaring.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen aankoop van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.



Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

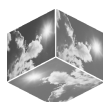
4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wg) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien de geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de zone van een weg, industrieterrein of het spoor. Aangevoerd dient dan te worden dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Het betreft hier de realisatie c.q. herbouw van een woning waardoor er sprake is van een geluidgevoelig object.

Echter de wegen (Rietstraat, Laarderweg, Schonkenstraat, Schonkenweg, Gertrudisstraat, Kansakker) zijn allemaal aangewezen als 30 km gebied. Dit houdt in dat deze wegen niet zoneplichtig zijn en akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient er wel aandacht aan geschonken te worden. De Ringbaan-Noord ten zuiden van het plangebied is wel zoneplichtig. De afstand tussen deze weg en het plangebied bedraagt ongeveer 440 meter. De afstand tussen deze weg en de voormalige woning bedraagt zelfs ongeveer 500 meter. Gezien de afstand maakt het plangebied geen onderdeel uit van de onderzoekszone van de Ringbaan-Noord en is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek voor het woongebied Laarveld is gebleken dat de nieuwe woningen in Laarveld buiten de 48 dB contour worden opgericht. Gezien de ligging van het plangebied op een grotere afstand dan de woningen in Laarveld van de Ringbaan Noord wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

De Gertrudisstraat zelf betreft uitsluitend een ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Hier komt alleen het verkeer wat bij de betreffende woningen moet zijn. Gezien het beperkte aantal woningen (ongeveer 15) aan deze weg bedraagt de verkeersintensiteit ongeveer 90 motorvoertuigen per etmaal, uitgaande van ongeveer 6 ritten per dag. Dit aantal is dermate laag dat het woon- en leefklimaat van de woning in voldoende mate is gewaarborgd. De etmaalintensiteit van de Rietstraat bedraagt ter hoogte van het plangebied ongeveer 2224 motorvoertuigen per etmaal (jaar 2020). De Rietstraat is op ongeveer 195 meter gelegen. Gezien de lage verkeersintensiteit, de afstand en de tussenliggende bebouwing wordt het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning eveneens gewaarborgd.

Verder is spoorweglawaai en industrielawaai niet aan de orde. De afstanden tot het dichtstbijzijnde spoor dan wel bedrijventerrein zijn dermate groot dat deze niet van invloed zijn. Derhalve is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.



4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van de Wet Luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Het betreft hier de realisatie c.q. herbouw van een woning. Hierdoor blijft het aantal woningen per saldo gelijk en neemt de verkeersaantrekkende werking niet toe. Het project kan dan ook aangemerkt als NIBM.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

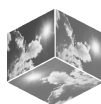
4.5.1 Bedrijven

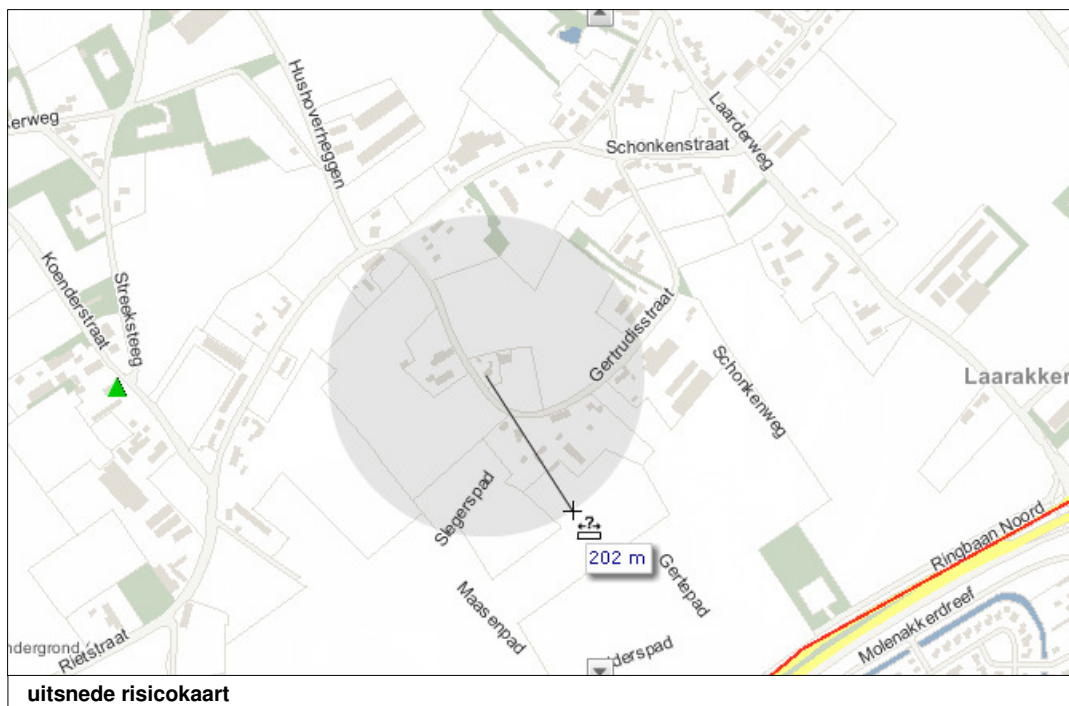
Binnen een straal van 100 meter zijn geen bedrijven gevestigd welke van invloed zijn op het plangebied. Daarbuiten zijn aan de Rietstraat een bedrijf (kunststof ramen, deuren en serre) en café gevestigd. Ook is aan de Laarderweg nog een bedrijf (hovenier) gevestigd. Gezien de afstand vormen deze bedrijven geen belemmering voor de realisatie c.q. herbouw van de woning.

Omgekeerd vormt de woning ook geen belemmering voor deze bedrijven gezien de afstand en de bestaande woningen welke op kortere afstand zijn gelegen van deze bedrijven. Deze woningen zijn maatgevend voor de betreffende bedrijven.

4.5.2 Agrarische bedrijven

Ten oosten van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aan de Gertrudisstraat (nr 7 en 26) gelegen. Deze bedrijven hebben een milieucirkel van 50 meter. De afstand tussen deze agrarische bedrijven en het plangebied bedraagt echter meer, namelijk ongeveer 120 meter en ongeveer 160 meter tot de woning. Gezien de afstand vormen deze bedrijven geen belemmering voor de realisatie c.q. herbouw van de woning.





De woning vormt ook geen belemmering voor deze bedrijven gezien de afstand en de bestaande woningen welke op kortere afstand van deze bedrijven zijn gelegen. Deze woningen zijn maatgevend voor de betreffende bedrijven.

4.6 Externe veiligheid

Binnen een straal van 200 meter van de beoogde woning zijn geen risicovolle objecten gelegen of vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats (leidingen, weg). Het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels en leidingen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.8 Water

4.8.1 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de waterkaarten van het waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen primaire watergangen zijn gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn primaire en secundaire watergangen op enige afstand gelegen. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van het beschermingsgebied rondom Weert. Op basis van de bodemdoorlatendheidskaart van het waterschap Peel en Maasvallei heeft het plangebied een doorlatendheid van 0,45 - 0,75 m/dag.

Tot voor kort was de locatie bebouwd met een woning en enkele bijgebouwen. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt en wordt vervangen door een nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen. Het bebouwd oppervlak blijft hierdoor gelijk of neemt in beperkte mate



toe. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgekoppeld en op het eigen perceel opgevangen en geïnfiltreerd.

Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding kunnen op eigen terrein plaats vinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig en kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers en ondergrondse retentie- en opvangbekkens. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het door middel van het gekozen systeem duurzaam infiltreren in de bodem. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwe woning met bijgebouw en verhardingen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding er gerealiseerd wordt, wordt uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden en bijbehorende verhardingen. In onderhavige situatie betreft dit 779 m² (woning inclusief bijgebouw 237m², bijgebouwen 142 m², verharding (oprit/terras 400 m²)

Hiervan uitgaande is voor de herbouw van de woning met bijbehorende bijgebouwen een bergingscapaciteit vereist van circa 15,5 m³ bij een T=10 (20 mm) neerslagsituatie. Voor een T=100 (30 mm) situatie bedraagt dit circa 23,5 m³. Binnen het plangebied is hier voldoende ruimte voor. Voor de bepaling van de noodzakelijke bergingscapaciteit zijn de (infiltratie) uitgangspunten van de gemeente Weert aangehouden, daarbij is overstort naar het afvalwatersysteem geen optie.

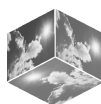
Mocht blijken dat bovengenoemde bergingscapaciteit ontoereikend is zal er geen hemelwater geloosd worden op naastgelegen watergangen/greppels. De bergingscapaciteit wordt dan ter plaatse uitgebreid. Indien er toch voor gekozen wordt om het hemelwater te lozen op naastgelegen watergangen/greppels dan dienen de voorzieningen eerste te voldoen aan het waterschapsbeleid en dient het Waterschap in te stemmen. Er moet dan een vergunning worden aangevraagd dan wel melding worden gedaan bij het Waterschap.

4.8.2 Riolering

De nieuwe woning wordt aangesloten op de reeds aanwezige riolering van de Gertrudisstraat. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI. De capaciteit van de bestaande riolering is afdoende om de herbouwde woning aan te sluiten aangezien de voormalige (inmiddels gesloopte) woning hierop reeds aangesloten was. De riolering wordt namelijk op hetzelfde punt als de voormalige woning aangesloten.

4.9 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

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



4.10 Flora en fauna

4.10.1 Inleiding

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

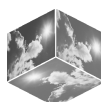
4.10.2 Natura 2000

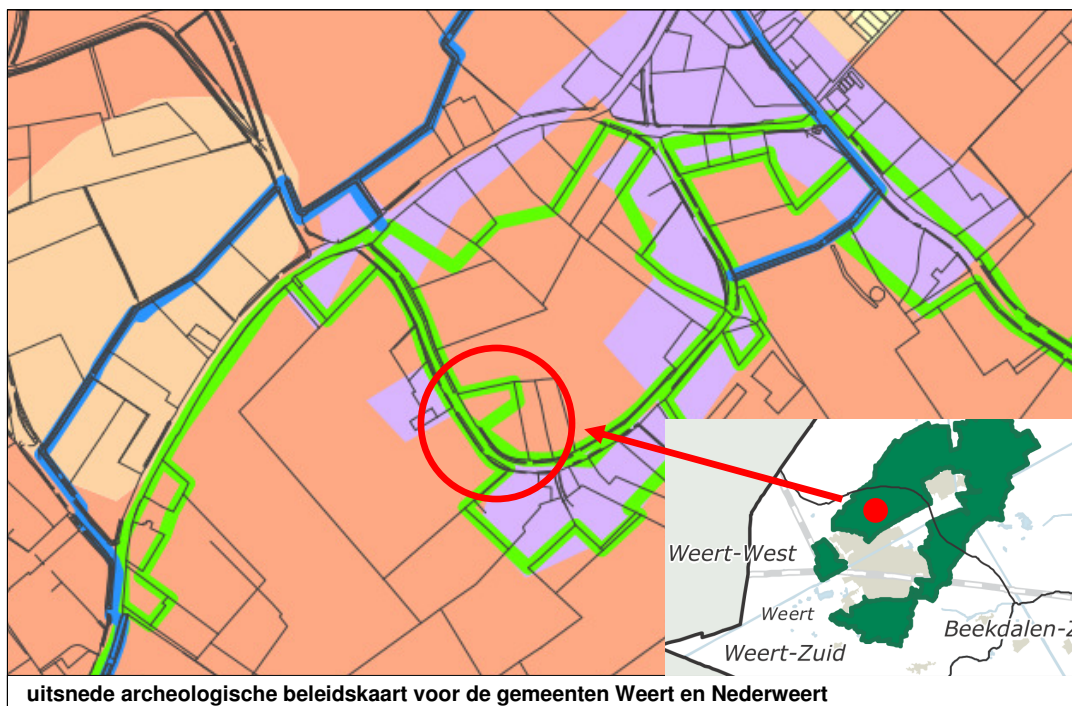
In de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 3 kilometer, bevindt zich een Natura2000-gebied (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>). Dit gebied bestaat uit de deelgebieden Weerterbos, Ringselven en Kruispeel (Habitatrichtlijngebied) en de Hugterheide en de Weerter- en Budelerbergen (Vogelrichtlijngebied). Dit gebied maakt tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf is niet gelegen in een Natura2000-gebied, de EHS of stiltegebied. Gezien deze afstand is de beoogde ontwikkeling niet van invloed op het Natura 2000-gebied.

4.10.3 Aanwezige flora en fauna

Ter plaatse waar de nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen is beoogd is de voormalige woning met schuurtjes/stalletjes inmiddels gesloopt. Wel is er nog beplanting aanwezig welke onderdeel uitmaakte van de tuin behorende bij de voormalige woning. Deze beplanting heeft verder geen natuurlijke waarden. Voor het overige is het perceel in gebruik als wei waar nu een tijdelijk (nood)woning staat.

Indien de nog aanwezige beplanting wordt gerooid zal dit buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden om zo verstoring van broedende vogels te voorkomen.





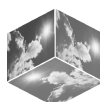
4.11 Archeologie, cultuurhistorie en welstand

4.11.1 Archeologie

Bij bestudering van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is geconcludeerd dat het plangebied in een zone van hoge verwachtingswaarde (categorie 4) ligt. De tabel, behorende bij de gemeentelijke archeologische beleidskaart, geeft aan dat voor gebieden met een hoge verwachting waarvoor de verstoringsdiepte meer dan 40 cm is en die groter zijn dan 250 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Het plangebied ligt binnen het provinciaal archeologisch aandachtsgebied *Eiland van Weert*. Dit provinciaal aandachtsgebied is één van de meest interessante archeologische gebieden van Zuid-Nederland, zowel vanwege de aard, datering als de dichtheid van de archeologische resten die er zijn aangetroffen, als ook vanwege het aantal onderzoeken dat hier heeft plaatsgevonden. Direct grenzend aan het plangebied hebben de afgelopen jaren meerdere archeologische onderzoeken plaatsgevonden, waarbij nederzettingssporen en grafvelden zijn aangetroffen daterend uit de late prehistorie tot de middeleeuwen.

Op het plangebied heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgehad. Dit onderzoek past in het proces van archeologische monumentenzorg, zoals omschreven in het gemeentelijk archeologiebeleid (§ 7.1 t/m 7.3.4 p. 35 ev.). De conclusie van dit archeologisch vooronderzoek is dat er een vervolgonderzoek, in de vorm van een inventariserend veldonderzoek doormiddel van proefsleuven, noodzakelijk is. Dit vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd op de in figuur 13 van het vooronderzoek aangegeven bouwbloklocatie. Als eerst volgende stap in het beleidsproces van archeologisch monumentenzorg dient een programma van eisen te worden opgesteld voor het uitvoeren van dit vervolgonder-



zoek. In het programma van eisen dienen de aandachtspunten welke zijn omschreven in het vooronderzoek op pagina 20 te worden verwerkt.

Naar aanleiding van het nieuwe bouwplan van de woning, waarbij de nieuwbouw grotendeels over de oude bebouwing heen is gepland, is een aanvullend archeologisch advies (Econsultancy, project 12061516 WEE.ACK.ARC, 2 oktober 2013) opgesteld. In dit advies wordt ingegaan op de vraag hoeveel ongestoord terrein ontwikkeld gaat worden en of archeologisch vervolgonderzoek nog aan de orde is.

In het plangebied is de oude bebouwing gesloopt. De locaties waar gesloopt is zijn niet aangevuld met zand. Onder (een deel van) de bebouwing zat een mestkelder, wat gezorgd heeft voor een diepe verstoring. De bouwputten zijn tot circa 1 m diep afgegraven. Op de locatie van het woonhuis (met mestkelder) is een proefputje gegraven. Deze gaf tot een diepte van circa 2 meter onder maaiveld geen onverstoorde grond. Uit het booronderzoek bleek dat de C-horizont tussen de 50 en 65 centimeter onder maaiveld lag. Op de locatie van de bouwputten kan de archeologische verwachting bijgesteld worden naar laag.

De bouwputten zijn ingemeten op 2 oktober 2013 en geplot op de kadastrale kaart en de nieuwe bouwtekeningen (afbeelding 1 en 2). De nieuwe situatie ligt grotendeels op de oude bouwputten. Slechts op 70 m² ten oosten en 55 m² ten zuiden van de bouwputten zal gebouwd gaan worden op onverstoorde grond.

Op basis hiervan wordt door het onderzoeksbureau geconcludeerd dat een ontwikkeling waarbij slechts op 125 m² onverstoorde grond gebouwd gaat worden niet verder onderzocht hoeft te worden wat betreft archeologie. Hieruit zal geen meerwaarde komen wat betreft de kennis over de (pre)historie van de regio. Geadviseerd wordt om bouwontwikkeling vrij te geven wat betreft archeologie. Wel dient de dubbelbestemming archeologie voor de rest van het terrein gehandhaafd te blijven.

Naar aanleiding van het aanvullende archeologische advies is door het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Weert, het volgende adviesvoorstel gedaan:

- tijdens de aanleg van de bouwputten en retentievoorziening een inspectie uit voeren ten einde vast te stellen of er archeologische resten aanwezig zijn en (mogelijk) verloren gaan. Inspectie door gemeente, de heer W. Truyen. Mochten er resten aanwezig zijn, dan dient de initiatiefnemer gelegenheid te geven deze te registreren en documenteren. Dit gebeurt door afdeling geoinformatie en gemeente (eventueel ArchAeO).
- in verband met de inspectie dient de initiatiefnemer tijdig aan de gemeente (contactpersoon W. Truyen) te melden wanneer de ontgravingswerkzaamheden plaatsvinden. Er moet gelegenheid geboden worden om de bouwputten en graafwerkzaamheden te inspecteren. Daarmee dient rekening gehouden te worden in de planning.
- blijken tijdens de inspectie van de ontgraving belangrijke archeologische sporen te voorschijn te komen, dan dient de gelegenheid te worden geboden deze uitvoeriger te documenteren. Hierover dienen, in het veld, nadere afspraken gemaakt te worden

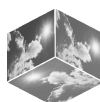


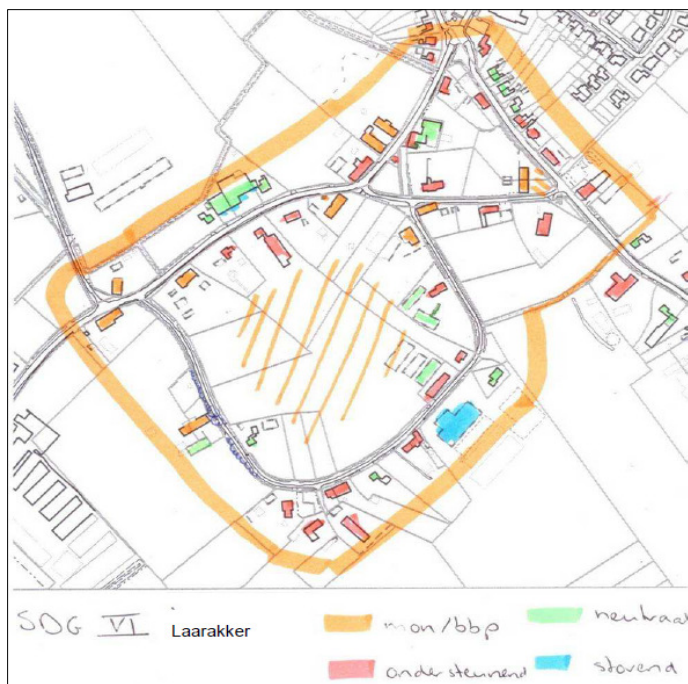
- eventuele vertraging (maximaal ca. 1 dag) van de graaf- en bouwwerkzaamheden zijn voor risico van de initiatiefnemer. Aangeraden wordt om het moment van uitgraven van de bouwputten in tijd wat vroeger in te plannen, zodat dit risico tot een minimum beperkt kan worden.

Indien bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden rekening wordt gehouden met bovenstaande punten kan qua archeologie ingestemd worden met het bouwplan. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' buiten de nieuw te realiseren woning en bijgebouwen blijft onverlet gehandhaafd op basis van het vigerende bestemmingsplan.:

Bron:

- Stiekema M. 2013 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek gertrudisstraat 3 te Weert, Econsultancy rapport 12061516
- Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssen, 2009 Een archeologische verwachtingskaart- en beleidskaart van de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapportnr 1877;
- Kortlang, F.P. 2010 Nota archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert, ArchAeO rapportnr 0915;
- Gaauw, P. van der, 2008 Provinciale archeologische aandachtsgebieden. Archeologisch selectiedocument Provincie Limburg;
- Nota aanwijzing gemeentelijke stads- en dorpsgezichten Weert 2008.





4.11.2 Cultuurhistorie

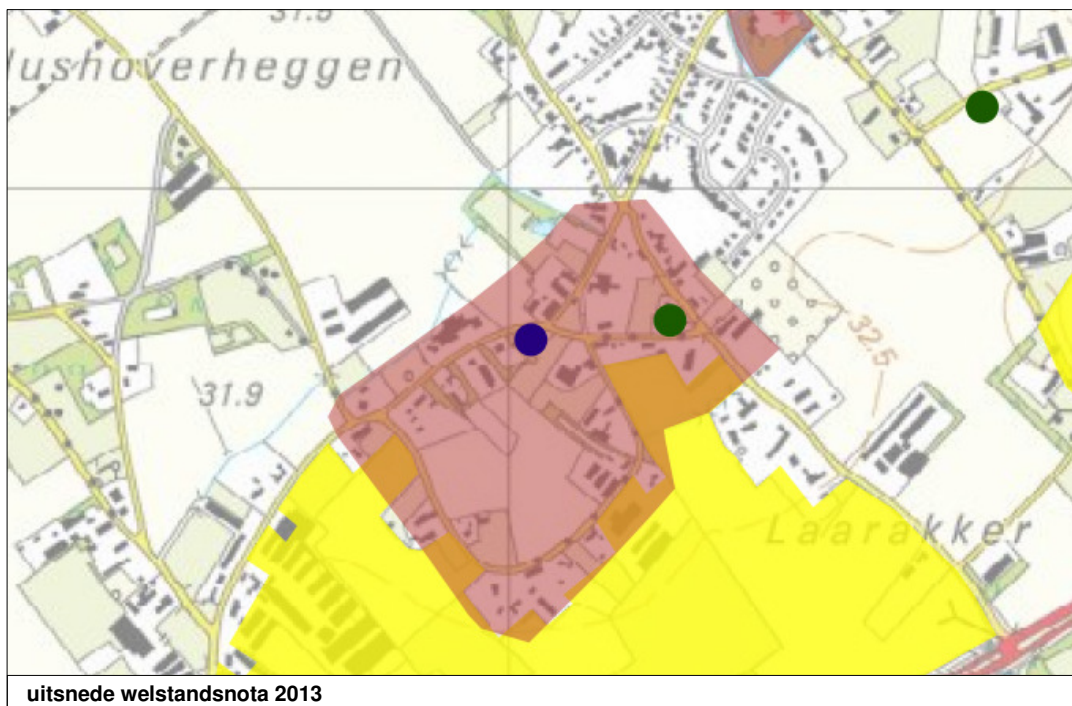
Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht Laarakker. Het betreft een zeer oud gebied, met archeologische vondsten vanaf de prehistorie. De vorm van de enigszins bolle kransakkers stamt uit de 9^e eeuw en is vrij uniek. Het agrarisch gebruik van dit gebied is leidend en het groene karakter is waardevol. De oude wegenstructuur is inclusief driesen (driehoekige dorpspleinen) zeer waardevol

Voorts zijn vooral de ensembles langs de ringvormige weg met bijbehorende bebouwing van Gertrudisstraat – Schonkenweg – Rietstraat en de driehoek Schonkenstraat – Rietstraat – Laarderweg waardevol. De specifieke kenmerken van dit dorpsgezicht zijn het oorspronkelijk wegenpatroon, de vroeg-middeleeuwse verkaveling en de kransakkerstructuur met de karakteristieke randbebouwing. Het vormt daardoor een zeer zeldzaam ensemble en een belangrijke schakel in de geschiedenis van de streek en van Weert.

Binnen het gebied zijn bovendien al bijzondere landschappelijke elementen restanten te noemen, bijvoorbeeld restanten van een poel, resten van een waterlossing, hagen en boomstructuren.

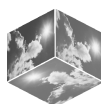
De voormalige woning, welke inmiddels gesloopt is, had niet de status van een Rijks- of gemeentelijk monument. Met de realisatie van een nieuwe woning wordt verder geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied aanzien ter plaatse reeds een woning aanwezig was.





4.11.3 Welstand

In de welstandsnota 2013 van de gemeente Weert maakt het plangebied onderdeel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht Laarakker. De voormalige woning was niet aangemerkt als beeldbepalend maar vormde een neutraal element in het beschermde stads- en dorpsgezicht. Echter welstand is hier wel van toepassing, ondanks dat in de welstandsnota 2013 veel gebieden in Weert welstandsvrij zijn geworden.



5 Haalbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van een planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de beoogde ontwikkeling ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer c.q. eigenaar van de gronden. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Weert. Tevens zal in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele planschadeclaims worden geregeld.

Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

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

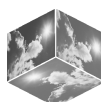
5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie c.q. herbouw van een woning aan de Gertrudisstraat 3 in Weert. Het betreft de herbouw van een woning, waar in het verleden reeds een woning aanwezig was. De afwijkingen ten opzichte van de voormalige situatie en het vigerende bestemmingsplan zijn van ondergeschikte aard. Deze hebben geen gevolgen voor de ruimtelijke structuur ter plaatse.

Aangezien reeds een woning aanwezig was op deze locatie, de nieuwe woning ruimtelijk gezien op het eigen perceel wordt ingepast en de afwijkingen van ondergeschikte aard zijn, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. De omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

5.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De afwijking van het bestemmingsplan betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied gezien het ondergeschikte karakter van de afwijkingen.



6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

6.1.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de realisatie c.q. herbouw van een woning aan de Gertrudisstraat 3 in Weert. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

6.1.2 Ter inzage legging

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.2 Watertoets

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie het geval.

6.3 Vooroverleg met diensten Rijk en provincie

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van de realisatie c.q. herbouw van een woning aan de Gertrudisstraat 3 in Weert, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.



