

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN BOUW VAN EEN WONING

Oud Boshoven, Weert

Datum : 30 oktober 2013

Rapportnummer : 213-WOB-ro-v4

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>Blz.</u>
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Doel	2
1.4 Vigerend bestemmingsplan	3
1.5 Proces	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Beschrijving projectlocatie	6
2.3 Beschrijving project	6
2.4 Duurzaamheid	7
2.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn	8
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. Milieuhygiënische aspecten	18
4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaaï	18
4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.3 Milieuzonering	20
4.4 Natuur en landschap	20
4.5 Flora en fauna	21
4.6 Watertoets	22
4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid	28
4.8 Leidingen en infrastructuur	28
4.9 Archeologie	29
4.10 Beschermd en beeldbepalende elementen	30
4.11 Externe veiligheid	31
4.12 Luchtkwaliteit	32
5. Juridische planbeschrijving	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Verbeelding	34
5.3 Planregels	34
5.4 Bestemmingen	36
5.5 Nadere eisen ter verbetering	39

6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.	Afweging belangen	41
8.	Handhaving	42
8.1	Inleiding	42
8.2	Uitvoering handhavingstoezicht	43
8.3	Overgangsrecht	44
8.4	Voorlichting	44
8.5	Sanctionering	44
9.	Procedure, overleg en inspraak	45
9.1	Procedure	45
9.2	Kennisgeving en voorbereiding	46
9.3	Vooroverleg	46

Bijlage 1:	Topografische en kadastrale situatietekening
Bijlage 2:	Luchtfoto in de huidige situatie
Bijlage 3:	Foto's omgeving
Bijlage 4:	Uitsnede Risicokaart Limburg
Bijlage 5a:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5b:	Bodemonderzoek conform NEN 5740
Bijlage 5c:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 5d:	Onderzoek flora en fauna

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een perceel aan Oud Boshoven te Weert bestaat het plan voor de bouw van een nieuwe woning. Door de gemeente Weert is aangegeven dat het huidige bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van de woning op het perceel. Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft het voornemen tot de bouw en de relatie tot ruimtelijke aspecten. De woning zal worden gerealiseerd als vrijstaande gezinswoning met begane grond, verdieping en zolder.

De gemeente Weert heeft aangegeven dat zij in beginsel positief staat tegen het voorgenomen plan.

De locatie maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' (Raadsbesluit van 16-3-2011). De gemeente Weert heeft besloten dat voor onderhavig perceel een postzegel herziening opgestart mag worden.

1.2 Plangebied



Figuur 1: Ligging projectlocatie

In deze toelichting van het bestemmingsplan wordt een motivatie gegeven waarom het voorgenomen plan gerealiseerd kan worden. In het kader van de procedure wordt vereist dat de initiatiefnemer inzicht geeft hoe het plan gerealiseerd kan worden onder de paraplu van een goede ruimtelijke ordening en de haalbaarheid door middel van haalbaarheidsonderzoeken aangeeft.

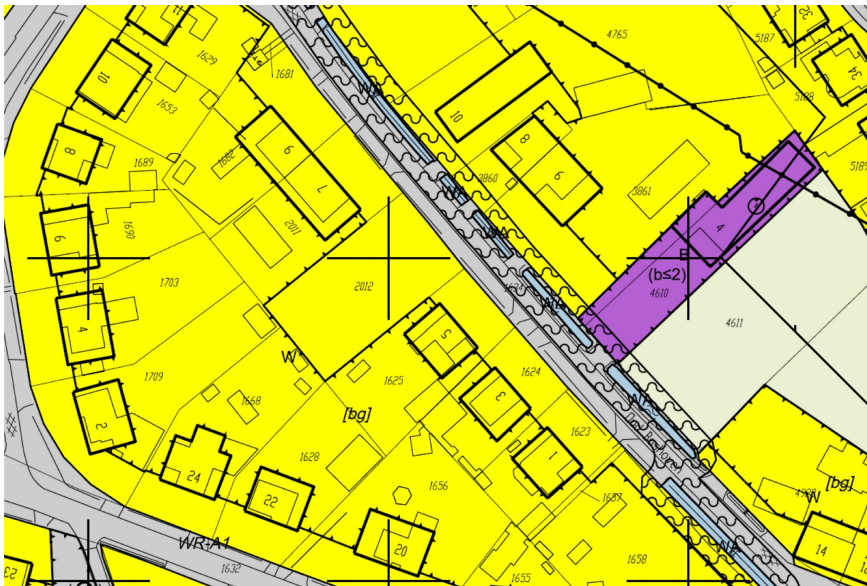
Op de locatie worden één vrijstaande woning met eventuele bijgebouwen (berging/garage) gerealiseerd. De ligging van de nieuwe woning in de omgeving is een opvulling tussen bestaande bebouwing. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als weiland.

1.3 Doel

Voor de locatie is het bestemmingsplan ‘Weert-Noord en Graswinkel 2010’ van kracht. Hierin is voor de locatie geen bouw van een woning voorzien op het perceel, zodat het bestemmingsplan op dit punt herzien moet worden. Dit betekent dat voor het bouwplan een bestemmingsplanprocedure volgens de Wet ruimtelijke ordening gevolgd dient te worden. In hoofdstuk 8 zal hiervoor de procedure worden beschreven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Weert-Noord en Graswinkel 2010” (Raadsbesluit van 16-3-2011, in werking 13-5-2011 en onherroepelijk 20-6-2012). De gemeente heeft aangegeven dat aangesloten dient te worden op dit bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010

De onderzoekslocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Wonen”. Er is echter geen bouwvlak aangeduid op het perceel, zodat er geen bouwtitel op het perceel rust. De omgeving heeft voornamelijk de bestemmingen “Wonen”, “Bedrijf (b≤2)” en “Verkeer”.

In artikel 11 van de regels van het bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010, zijn de regels opgenomen.

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de bebouwingsregels. Ook voor een eventueel bijgebouw (garage) zijn de regels van toepassing.

1.5 Proces

De gemeente heeft per brief van 30 mei 2012 aangegeven dat in principe medewerking aan het plan wordt verleend, omdat het volgens de gemeente verantwoord is om op het perceel een vrijstaande woning te realiseren, mede gelet op de naastgelegen percelen.

Om de bestemmingsplanprocedure te kunnen volgen dient in onderhavige toelichting van het bestemmingsplan de volgende elementen te worden beschouwd:

- inpassing in het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- relatie met het geldende en toekomstige bestemmingsplan; project- en gebiedsbeschrijving;
- duurzaamheid van het project;
- ruimtelijke effecten van het project op de omgeving op korte, middellange en lange termijn;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer/waterhuishouding, infrastructuur/leidingen en natuurlijke en landschappelijke aspecten); verrichtte onderzoeken;
- belangenafweging;
- de te doorlopen procedure.

Aan het eind van elk hoofdstuk zal vetgedrukt de relatie of afwijking van het betreffende aspect met onderhavig bouwplan worden opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Gebiedsprofiel

Oud Boshoven geldt als een oude nederzetting / gehucht. Deze omgeving geldt dan ook als cultuurhistorisch waardevol gebied.



De karakteristieke ligging van de vrijstaande oudere grote boerderijen op vrij grote percelen is in de loop der tijd gehandhaafd. De meeste van deze boerderijen zijn inmiddels tot burgerwoning verbouwd.

Kenmerkend voor de structuur van het gebied is de afwisseling van de bebouwingscomplexen met omhaagde tuinen en agrarische gronden.

Oud Boshoven maakt deel uit van de wijk Boshoven. In de 90' er jaren en volgende is de wijk aanzienlijk uitgebreid met het bestemmingsplan Vrakker-West en is hierdoor behoorlijk in omvang toegenomen. In het centrum van de wijk zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels en bedrijven.

De projectlocatie is gelegen in het oosten van de bebouwde kom op enige afstand van het centrum van Boshoven. De directe omgeving van de projectlocatie kenmerkt zich met name door vrijstaande woningen. Het buitengebied van de gemeente ligt op korte afstand van de projectlocatie.

Het project betreft de inbreiding met een nieuwe woning in een bestaand woongebied. Het betreft de realisatie van een vrijstaande woning. Dit past goed in het karakter van de omgeving met voornamelijk vrijstaande woningen op ruime kavels. De woning zal qua massa, hoogte en functionaliteit op de omliggende bebouwing aansluiten.

2.2 Beschrijving projectlocatie

Het projectgebied is gelegen in het oosten van de kern Boshoven (gemeente Weert).

De omgeving van het projectgebied ziet er als volgt uit:

- ▶ Ten westen: woningen;
- ▶ Ten noorden: woningen;
- ▶ Ten oosten: woningen en bedrijf;
- ▶ Ten zuiden: woningen.

Primair is de functie van de omgeving “wonen” en “bedrijf (b≤2)”.

De ontsluiting van het perceel geschiedt via Oud Boshoven naar de Princenweg dan wel naar de Koelebeemdweg / Boshoverweg.

Het projectgebied zelf bestaat uit één adres. Op het perceel zal, evenals voor de omgeving, veel groen worden gehandhaafd. Hierdoor wordt eenzelfde beeld gerealiseerd als voor de woningen in de directe omgeving.

2.3 Beschrijving project

Onderhavig project behelst de bouw van een woning met een oppervlakte van ongeveer 150 m² en eventuele bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 150 m². De woning wordt uitgevoerd met twee bouwlagen met daarop een schuine kap. Dit ontwerp past met de omgeving.

Voor onderhavig bouwplan geldt dat qua bouwstijl, type woningen en materiaalkeuzes wordt aangesloten op de woningen in de directe omgeving.

2.4. Duurzaamheid

Qua energie- efficiëntie dient bij de bouwaanvraag te worden aangetoond dat aan de wettelijke energieprestatiecoëfficiënt (afgekort EPC). Deze regels borgen dat woonfuncties energiezuinig (duurzaam omgaan met energie) zijn. De wijze waarop aan deze regels wordt voldaan wordt uitgewerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning. Door de gemeente is de eis gesteld dat de EPC minimaal 0,6 dient te bedragen.

Om de EPC-norm te halen zal voor de woning extra aandacht besteed dienen te worden aan een aantal zaken, zoals bijvoorbeeld:

- ▶ Rc-waarde van daken, gevels en vloeren van 4,0 - 4,5 m².K/W
- ▶ U-waarde van samengesteld raam/kozijn van 1,0 - 1,1 W/m².K
- ▶ energiezuinige warmteopwekkingsapparatuur en warmwaterinstallatie
- ▶ energiezuinig ventilatiesysteem

Bij de realisering van het project zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (bv. houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw.

Het instrument om de duurzaamheid te kunnen meten en toetsen is GPR Gebouw. Dit instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidsprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. Er worden de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde onderscheiden. GPR gebouw kan reeds in een vroegtijdig traject (voorontwerp) een verkenning uitvoeren op alle genoemde thema's. De gemeente Weert heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. In de huidige versie van het programma wordt een gemiddelde score van 7,5 voor de thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt.

De gemeente maakt afspraken met initiatiefnemers dat de woningen voldoen aan de basiseisen volgens het handboek Woonkeur en het Pluspakket veiligheid. Hiermee wordt bewerkstelligd dat er toekomstbestendig en aanpasbaar wordt gebouwd.

Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Ook wordt rekening gehouden met draaicirkels van rolstoelen. De woning kan daardoor ook als levensloopbestendige woning worden beschouwd, doordat deze hierdoor geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met fysieke beperkingen.

2.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn.

De ligging van de woning is logisch gezien de omgeving en de woningen die in de omgeving zijn gelegen. Hiermee wordt bedoeld op de natuurlijke ligging met veel groenvoorziening op de eigen percelen en in de directe omgeving. De percelen zijn bovendien ruim van opzet. Met onderhavig plan wordt deze opzet niet onderbroken. Door het bouwplan zal een stuk weiland plaatsmaken voor de realisatie van een vrijstaande woningen met tuin.

Op het perceel zijn ruim voldoende mogelijkheden tot het parkeren op eigen terrein. Door de bouw zullen daarom geen extra parkeerbewegingen op de straat plaatsvinden.

Omdat ook in het nationaal en provinciaal beleid belang wordt gehecht aan het verdichten van bebouwing in stedelijk gebied i.p.v. het buitengebied mag aangenomen worden dat voorliggende ontwikkeling hier ook toe behoort.

Concluderend kan daarom gesteld worden dat de bouwplannen aansluiten bij het bestaande straatbeeld en bijdraagt aan de afronding hiervan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossing te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland (in stedelijke regio's).
- Het verbeteren, in stand houden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het enige voor onderhavig plangebied en de directe omgeving van belang zijnde nationaal belang is het 'verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheid.

In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de milieuhygiënische aspecten van de locatie. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.

Het plangebied kent een goede aansluiting op het lokale en nationale verkeersnetwerk en is goed bereikbaar voor alle soorten van verkeer.



Figuur 3: Luchtfoto

De in het SVIR genoemde onderdelen van nationaal belang voor Noord-Brabant en Limburg, gaan niet in op onderhavig plangebied of de directe omgeving.

Het voorliggende bouwplan is niet strijdig met de nationale belangen en kan als een geschikte locatie voor de beoogde voorziening worden gezien.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote Rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar)

De genoemde nationale belangen hebben geen relatie op onderhavig plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

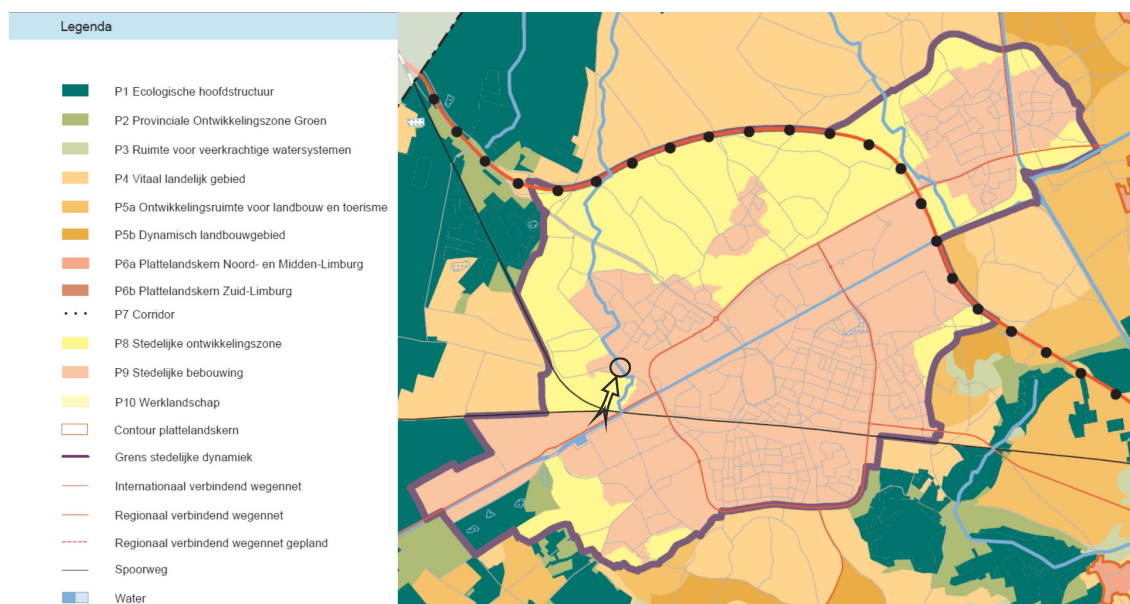
De voorgenen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. In 2008 t/m 2011 is het POL geactualiseerd.

Het POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dat houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuisplan, een verkeers- en vervoersplan en een grondstoffenplan is.

Volgens de POL-kaart van januari 2011 (zie uitsnede in figuur 4) is de locatie aan Oud Boshoven gesitueerd in het perspectief P9 (Stedelijke gebied). De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit en de Stad en Milieubenadering, kunnen belemmeringen worden weggenomen.

Het projectgebied behoort tot de stedelijke bebouwing van Weert. In dit kwaliteitsprofiel is sprake van een continu proces van verandering en vernieuwing en intensief ruimtegebruik. Ook wordt hier de bundelingsstrategie gepropageerd, waarbij alle nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd.



Figuur 4: Uitsnede uit POL-kaart

De gemeente Weert is voorts gelegen binnen de stadsregio Weert-Nederweert. Weert is van oudsher een werk- en handelsstad, georiënteerd op akkerbouw en veehouderij. De agrarische sector en de detailhandel blijft, naast de sterke groei van de zakelijke dienstverlening, de grootste werkgever. Boshoven vormt een kleine woonkern van de gemeente Weert. De bouw van de nieuwe woning valt binnen het provinciaal kader van vernieuwing en intensief ruimtegebruik.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling

De provincie is sinds 2003 bezig om de juiste randvoorwaarden te creëren voor een succesvolle toepassing van ontwikkelingsplanologie. Rode draad is dat niet de regels maar de doelen centraal staan en er flexibiliteit en ruimte voor maatwerk ontstaat. In juni 2004 werd de oude nota 'Handleiding bestemmingsplannen' vervangen door een nieuwe 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling'.

Op 25 oktober 2005 is door Gedeputeerde Staten een nieuwe geactualiseerde versie van de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' vastgesteld. De nieuwe Handreiking is in werking getreden op 11 november 2005.

De nota Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg behandelt alle onderwerpen die vanuit het Rijks- en provinciale beleid voor ruimtelijke ordening, milieu, bodem, waterhuishouding, mobiliteit, welzijn en economie relevant zijn voor ruimtelijke plannen van gemeenten. Doel van deze handreiking is:

- ▶ een hulpmiddel bij het toepassen van een ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening, die gericht is op kwaliteit;
- ▶ ruimte te bieden aan gemeenten voor eigen afwegingen;
- ▶ het bieden van een beoordelingskader voor ruimtelijke plannen.

De rol van de provincie is hierbij ontwikkelingsgericht, selectief en integraal. De gemeenten zullen hierbij meer eigen beleid ontwikkelen. Het POL blijft een belangrijk toetsingskader. Belangrijk vanuit het POL is het zorgen voor voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. De verdeling van woningbouw naar regio's en gemeenten wordt geregeld door middel van regionale volkshuisvestingsplannen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie fase 1

De Structuurvisie fas 1 van de gemeente Weert is vastgesteld op 18 maart 2009. Deze structuurvisie is opgesteld met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en daarmee samenhangend de Grondexploitatiewet.

De nieuwe structuurvisie is in 2 fasen gesplitst. In fase 1 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, zoals economie, wonen, groen, water infrastructuur, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten.

Na afronding van de Structuurvisie fase 1 wordt een 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 gebeurt mogelijk in de vorm van facetbeleid.

In het actieprogramma is aangegeven dat voor de wijk Boshoven wordt voorzien in de bouw van incidentele woningen als afbouw van Vrakker-West. Daarnaast zijn inbreidingslocaties voorzien aan de Boshoverweg en Tobbersdijk. In het actieprogramma is de nieuwe woning aan Oud Boshoven niet opgenomen. De ontwikkeling past echter wel in de visie van het opvullen van de inbreidingslocaties, zodat het plan in overeenstemming is met het bepaalde in de Structuurvisie fase 1.

3.3.2 Welstandsnota 2012

De Welstandsnota 2012 is vastgesteld op 8 februari 2012. De projectlocatie valt binnen het welstandsbeleid van ‘overige woonwijken’ en heeft hierin het welstandsniveau 1 (soepel). Deze woonwijken worden gekarakteriseerd door een formeel geordend stratenpatroon, royale bouwblokken; kleinschalige woonbebouwing, 2 lagen met kap; jongere bebouwing; en complexmatige bouw. Het gebied wordt waarschijnlijk welstandsvrij in april 2013.

3.3.3 Vigerende bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010 (Goedgekeurd door de gemeenteraad op 16-3-2011). Op het plangebied ligt de bestemming wonen (onbebouwd). Het perceel fungeert in de huidige situatie als wei voor bv. paarden.

3.3.4 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 vormt 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 woning categorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar worden afgestemd.

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 van 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 to 2025 met 28%. Het aantal seniorenhuishoudens (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 woning differentiatie. 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.

In de woonvisie is ook een aantal woningen voor ‘onbenutte bouw mogelijkheden’ opgenomen. De woning die via dit bestemmingsplan mogelijk wordt dient hieronder te worden beschouwd. In de derde actualisatie van de Regionale Woonvisie wordt de woning concreet opgenomen.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaaï

Spoorweglawaaï.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen op ongeveer 550 meter van de spoorlijn Eindhoven-Weert. Dit is binnen de wettelijke geluidszone, welke 600 meter bedraagt voor onderhavig traject. Daarom is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï uitgevoerd door M&A BV (rapportnr. 212-WOB-wl-rl-v1, d.d. 22-10-2012).

Hierin zijn de geluidsniveau op de gevels van de woning bepaald ten gevolge van het railverkeer op het traject. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 53 dB op de achtergevel van de woning. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï.

T.g.v. spoorweglawaaï zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. In de directe omgeving van het plan is alleen de Princenweg van belang. De Boshoverweg en Oud Boshoven betreffen 30 k/h wegen.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 212-WOB-wl-rl-v1, d.d. 22-10-2012). De rapportage is opgenomen in bijlage 5a.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting voor het planjaar 2022 wordt geproduceerd op de achtergevel en linker zijgevel. Deze bedraagt 42 dB inclusief correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder (-5 dB). Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Er gelden daarom geen belemmeringen uit oogpunt van wegverkeerslawaaï tegen de realisatie van de woning.

Ten gevolge van het wegverkeerslawaaï gelden geen belemmeringen tegen de plannen.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 212-WOB-vo-v1, d.d. 26-10-2012).

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, lood, zink en PAK worden overschreden. De tussenwaarden worden niet overschreden voor de betreffende parameters.;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, lood, nikkel en zink en matig verontreinigd is met koper.

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Ons inziens is er geen nader onderzoek noodzakelijk voor koper in het grondwater, gezien de schaalgrootte van deze problematiek.

De verhoging met PAK kan niet worden verklaard, maar kan zijn veroorzaakt door een enkel puindeeltje in de bovengrond.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen indicatief gesteld niet als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik van de grond dient plaats te vinden conform het Besluit bodemkwaliteit. De grond kan eventueel wel op het eigen perceel worden gebruikt.

Geconcludeerd wordt dat voor de nieuwbouw van de woning er geen directe belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

Geconcludeerd kan worden dat in verband met de bouw van de woning er geen belemmeringen zijn qua bodemgesteldheid.

4.3 Milieuzonering

In de directe omgeving van het bouwplan is een bedrijfsbestemming aanwezig (Oud Boshoven 4, meubelstofeerderij) waar maximaal een categorie 2 bedrijf is toegestaan. Hiervoor geldt een maximale afstand van 30 meter bij nieuwe situaties, volgens de Richtlijn bedrijven en milieuzonering. Het plangebied valt buiten deze afstand zodat er geen belemmeringen gelden. Bovendien zijn voor de bedrijfsbestemming de woningen Oud Boshoven 6 en 5 maatgevend.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving geldt de nieuwe woning niet als maatgevende belemmering en vormt de nieuwe woning geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten.

Dit betekent dat het plan geen belemmering oplevert in relatie tot de bedrijfsfuncties in de omgeving.

4.4 Natuur en landschap

In de omgeving is op een afstand van ongeveer 1,8 km het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen gesitueerd. Dit gebied is aangewezen op grond van de aanwezigheid van de Nachtzwaluw, Boomleeuwerik en Roodborsttapuit.

De onderzoekslocatie is op een dermate afstand gesitueerd van het gebied dat door de nieuwe ontwikkelingen hier geen verstoring qua natuur en landschap zullen ontstaan. Het bouwen van de woning is een natuurlijke opvulling tussen bestaande bebouwing.

4.5 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Het plan wordt gerealiseerd in een wei tussen bestaande woningen.

Op basis van genoemde wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Door M&A Milieuadviesbureau is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 212-WOB-nw-v1, d.d. 2-10-2012). In dit onderzoek zijn veldbezoeken verricht alsmede literatuuronderzoek uitgevoerd.

Door de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in augustus / september 2012 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

De realisatie van de woning aan Oud Boshoven (tussen huisnummer 5 en 7) zal geen verstorend effect opleveren voor de aanwezige natuurwaarden in het gebied. De bouw van de woning kan als een natuurlijke opvulling tussen bestaande bebouwing worden beschouwd.

Ondanks dat de veldonderzoeken met de nodige zorg zijn uitgevoerd is het uiteraard mogelijk dat, vooral in het vogelbroedseizoen, toch beschermde soorten aanwezig zijn in de omgeving. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan hinder zullen ondervinden.

Geconcludeerd wordt dat de flora en fauna in het gebied niet zal worden aangetast door de realisatie van de woning met eventueel bijgebouw.

4.6 Watertoets

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in alle ruimtelijke plannen een watertoets op te nemen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het project op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.6.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Het doel van de KRW is dat oppervlaktewateren in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling"

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

4.6.2 Provinciaal beleid

POL2011

In het POL 2011 is door de provincie Limburg ingegaan op het integrale beleid om verdroging tegen te gaan. Hierin wordt gesteld dat nieuwe ontwikkelingen, waarbij verhard oppervlak wordt gecreëerd, een infiltratievoorziening moet worden gerealiseerd die tenminste de van het verhard oppervlak vrijkomend hemelwater moet kunnen bergen en daar waar mogelijk ook infiltreren.

Het beleid van de provincie is integraal verweven bij de eisen die de waterschappen stellen aan nieuwe ontwikkelingen.

4.6.3 Beleid Peel en Maasvallei

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap Peel en Maasvallei aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Ook Waterschap Peel en Maasvallei sluit zich hierbij aan.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

1. De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
2. De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
4. De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
5. Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

4.6.4 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten onderzoekslocatie

Huidige situatie

De onderzoekslocatie bestaat uit een perceel, waarop in de huidige situatie geen bebouwing of verharding aanwezig is. Het onderzoeksgedeelte heeft een oppervlakte van circa 1.145 m². De locatie ligt niet in een boringsvrije zone, waterwingebied of een grondwaterbeschermings-gebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is voor de projectlocatie niet vastgesteld. Geschat wordt dat deze zich op ongeveer 1,7 m-mv bevindt.

Toekomstige situatie

Dit project voorziet in de realisatie van een woning. De woning, bijgebouw en verharding zullen een gezamenlijk verhard oppervlak hebben van ongeveer 250 m². Volgens het beleid van de gemeente Weert dient de infiltratieberging minimaal 5 m³ (250 x 20 mm) te bedragen.

Hemelwater

De projectlocatie valt onder de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. De gemeente heeft in haar beleid GRP 2012-2016 een verplichte berging van 20 mm op het eigen terrein verplicht stelt.

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een toename van afvloeiend hemelwater. Om te kunnen voldoen aan het beleid van de gemeente Weert zal een berging gecreëerd worden om de hoeveelheid hemelwater afkomstig van deze toename in verhard oppervlak op eigen terrein te behandelen.

Op grond van het beleid van de gemeente dient de riool- en hemelwateraansluiting van elkaar worden losgekoppeld. Dit betekent dat afvalwater en regenwater volledig van elkaar gescheiden zullen zijn.

Het afvalwater zal worden aangesloten op het aanliggende gemeentelijk vrijverval stelsel. Hiervoor dient een aanvraag te worden verricht bij de gemeente Weert.

In het plan zal het afvloeiend hemelwater van alle bebouwde oppervlakten middels infiltratiekratten worden geborgen.

Volgens het beleid van de gemeente Weert is een infiltratieberging van 5 m³ nodig. Deze berging zal volledig gerealiseerd worden in de vorm van infiltratiekratten. Deze infiltratiekratten worden aangelegd in de tuin of onder de oprit (IT-riool) van de woning. **De voorzieningen zullen bij de aanvraag omgevingsvergunning op de tekening worden aangegeven.**

De infiltratiekratten worden op een maximale diepte van 1,5 meter beneden maaiveldniveau aangelegd, en liggen daarmee boven de GHG.

4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid

Het projectgebied wordt - zowel voor auto-, fiets- en voetgangersverkeer - direct ontsloten via Oud Boshoven. De wegenstructuur in het projectgebied is zodanig van opzet dat eventuele extra verkeersstromen vanwege de realisatie van de woning goed en veilig afgewerkt kunnen worden. Door de nieuwbouw zullen echter nauwelijks extra verkeersstromen worden ontwikkeld, zodat dit aspect verder niet aan de orde is. Parkeren van voertuigen zal plaatsvinden op het eigen terrein, waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

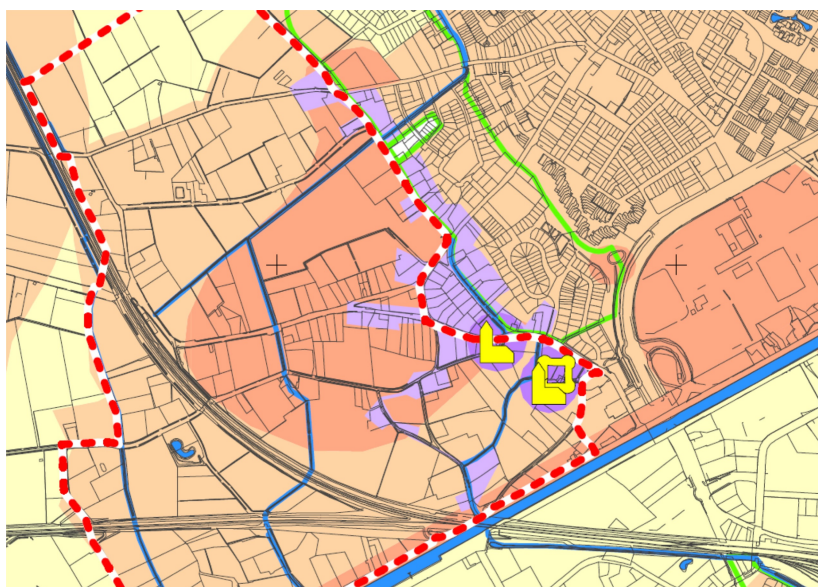
4.8 Leidingen en infrastructuur

Op het perceel of in de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen gesitueerd, welke een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Voor start van de bouwwerkzaamheden zal niettemin een Klic-melding worden verricht, waarin de eventuele ligging van leidingen zullen worden aangegeven.

4.9 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 5: Archeologische beleidskaart Weert

Figuur 5 laat zien dat de projectlocatie gelegen is in een gebied van archeologische waarde (WR-AW).

Volgens het beslismodel van de Nota Archeologiebeleid Gemeenten Weert en Nederweert (27-6-2010) is voor een dergelijk gebied een onderzoeksplicht van toepassing wanneer het verstoringsoppervlak groter is dan 250 m² en de verstoringsdiepte meer is dan 40 cm. Het verstoringsoppervlakte is in het plangebied kleiner dan 250 m², zodat geen onderzoeksplicht van toepassing is.

Niettemin is besloten door de initiatiefnemer om een archeologisch vooronderzoek uit te laten voeren. Dit vooronderzoek, uitgevoerd door ADC te Amersfoort (datum 11-10-2012, concept, rapport 3208), bestaat uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Uit de conclusie van deze rapportage kan worden afgeleid dat er geen archeologische sporen dan wel sporen van bebouwing zijn aangetroffen. Vanwege de bodemopbouw ter plaatse wordt door ADC wel geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Een archeologisch vervolgonderzoek is echter conform het beleid van de gemeente Weert niet noodzakelijk, omdat het verstoringsoppervlakte minder dan 250 m² bedraagt.

Niettemin zal bij het uitgraven van de bouwput eventuele archeologische sporen in de bodem direct worden gemeld bij de gemeente Weert. Dit kan als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden gesteld.

Een archeologisch vervolgonderzoek is op de locatie niet noodzakelijk.

4.10 Beschermde en beeldbepalende elementen

De bestaande bebouwing in de omgeving is niet aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument, zodat hiermee bij nieuwbouw geen rekening hoeft te worden gehouden. In de directe omgeving bevinden zich volgens het bestemmingsplan geen beschermde of beeldbepalende panden waarvan het karakter aangetast kan worden door de bouw van de woning.

4.11 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid is de “risicokaart Limburg” geraadpleegd. De uitsnede is in bijlage 4 opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

De ontwikkeling is niet binnen de invloedsafstand gesitueerd van een Bevi-inrichting. Het dichtstbij zijnde bedrijf betreft het Frencken Fabrieken aan de Houtstraat 19-25 te Weert. De afstand tot dit bedrijf bedraagt ruim 580 meter.

De 10^{-6} contour is op 20 meter gesitueerd. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt voor de CPR15-2 opslag 100 meter, zodat de woning ruimschoots buiten deze contour wordt gerealiseerd.

Invloedsgebied

Het gebied waarin personen worden meegeteld bij de groepsrisicoberekening. De grens van dit gebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsrens, ofwel de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de infrastructuur komt te overlijden.

Ondergrens voor het verantwoorden verhoging groepsrisico

Tot op heden dient bij een significante toename van het groepsrisico door het bevoegd gezag verantwoording afgelegd te worden over de toelaatbaarheid hiervan. Het is aan de toetsende instantie om te beoordelen of sprake is van een significante toename.

Onder verantwoording van het groepsrisico wordt onder andere verstaan het treffen van maatregelen bij de bron, dan wel bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, om de toename van het groepsrisico te verlagen. Het concept BTEV stelt dat indien het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de situatie vóór vaststelling van het ruimtelijk besluit en het groepsrisico na vaststelling van het besluit onder de oriënterende waarde blijft.

Railverbinding.

Het plan is gelegen op meer dan 550 m van de spoorverbinding Eindhoven-Weert. Een toename van de woonfunctie op deze afstand heeft geen gevolgen qua externe veiligheid.

Wegen en transportassen

Het plan is op een afstand van ongeveer 375 meter gelegen van de Ringbaan Noord. Deze weg geldt als een route gevaarlijke stoffen. In bijlage 4 is het rapport opgenomen van deze weg en hieruit blijkt dat de woning ruimschoots buiten de invloedssfeer van deze weg wordt gerealiseerd.

Het plan is niet in het invloedsgebied van leidingen voor gevaarlijke stoffen of andere transportassen gelegen. De dichtstbij zijnde buisleiding (PRB-leiding) is op meer dan 600 meter ten westen van de locatie gelegen. Ook deze heeft geen invloed op de planlocatie.

4.12 Luchtkwaliteit

Het project heeft tot gevolg dat er één woonfunctie wordt toegevoegd aan het gebied. Volgens de Wet luchtkwaliteit geldt deze ontwikkeling als niet relevant voor de luchtkwaliteit. De plannen vallen onder de regeling Niet in Betekenende Mate (NIBM) toename (3% criterium), zodat er verder geen consequenties gelden uit oogpunt van luchtkwaliteit.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Inleiding

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

- ▶ de digitale raadpleegbaarheid;
- ▶ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVPB 2012);
- ▶ de standaard voorschriften van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- ▶ de Woningwet van 1 januari 2003.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke 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 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In verband hiermee wordt niet meer gesproken over planvoorschriften en vrijstellingen maar over respectievelijk regels en ontheffingen.

5.2. Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken en bouwaanduiding '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 welke bestemming het betreft. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid. Het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' geeft de begrenzing aan waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. In de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3. De planregels

5.3.1. Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de antidubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

5.3.2. Opbouw bestemmingsregels

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

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

5.4. De bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

5.4.1. Bestemming Wonen.

Het beleid.

Het beleid voor Wonen is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van een redelijke bouwmogelijkheden ter realisering van het, naar de eisen van de tijd, gewenste woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of aanduiding 'bijbouwen'.
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 is mogelijk om via een afwijking een woning te realiseren. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van in pandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. Het beleid bij de bouw van woningen is vanwege de demografische ontwikkelingen gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
5. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen en vermijding van blinde eindgevels bij woningen.

6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energie-bewust bouwen.
7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
9. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 'drie-generatiegezin'). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Het bouwvlak.

De bouwblokdiepte mag maximaal 12 meter bedragen. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is ingetekend. De garantie voor een redelijke achtertuin is gewaarborgd door de grootte van het perceel.

De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op 5 meter.

Deze genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de plankaart. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 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 meter overschrijden en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

De bouwaanduiding bijbouwen.

De bouwaanduiding bijbouwen is ingetekend op 1 meter 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 Wabo is de afstand van 5 meter niet meer planologisch te handhaven. Volgens de Wabo is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter achter de voorgevel. Deze afstand van 1 meter wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

Ook de aanduiding bijgebouwen wordt op basis van de genoemde maten op de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

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

De goothoogte van bijgebouwen 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 meter bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de aanduiding bijbouwen mag een erfafscheiding maximaal 2 meter bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 meter. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

5.4.2. Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Op deze gronden zijn nieuwe bouwwerken ten behoeve van overige aan de gronden toegekende bestemmingen slechts beperkt toegestaan, waarbij het bouwplan geen bodemversturende activiteiten dieper dan 0,40 meter met zich mee mag brengen en de oppervlakte van de bodemingreep kleiner dient te zijn dan 250 m²; een en ander mits binnen de onderliggende bestemming bebouwing mogelijk is. Aangegeven is dat het College van Burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning mogen afwijken van deze regels, mits een archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat door de beoogde activiteit géén archeologische waarden worden aangetast.

Deze dubbelbestemming voorziet daarnaast in een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en een omgevingsvergunningstelsel voor sloop van bouwwerken.

5.5. Nadere eisen ter verbetering.

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

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de realisatie van het project zijn geheel voor rekening van de eigenaar. Door de gemeente Weert zullen legeskosten worden geheven om de kosten voor de procedure bij de initiatiefnemer neer te leggen.

Door de eigenaar is een planschaderisico-onderzoek uitgevoerd, zodat de financiële planrisico's volledig inzichtelijk zijn gemaakt. Met de gemeente wordt een verhaalovereenkomst afgesloten en er dient een bijdrage te worden gedaan in de Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen (volgens de structuurvisie). Dit bedrag wordt van tevoren gestort bij de gemeente.

De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project voorziet in de bouw van een nieuwe woonfunctie. Bouwen en wonen is een dynamisch proces.

De gemeente Weert heeft aangegeven in beginsel positief te staan ten opzichte van de planontwikkeling op het perceel.

Door de initiatiefnemer is bij de directe burens het plan bekend gemaakt. De realisatie van de woning werd positief ontvangen.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de bouw van de woning wordt daarom in geen enkel opzicht belemmerd.

7. Afweging belangen.

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan “Weert-Noord en Graswinkel 2010”.

Tegen de realisering van de woning met bijgebouw(en), bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. De maat en kwaliteit van de geprojecteerde bebouwing past binnen de gewenste kwaliteit en uitstraling van de bebouwing in de omgeving.

Het geldende bestemmingsplan biedt echter geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden, waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door een bestemmingsplanprocedure volgens de Wro te doorlopen, kan de ontwikkeling alsnog positief worden bestemd.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisering van het plan, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw van de woning met bijgebouw(en) zonder belemmeringen kan worden gerealiseerd.

8. Handhaving

8.1. Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult.

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingsprotocol.

Om toezicht en handhaving van bestemmingsplannen tot een succes te maken zijn de volgende voorwaarden van belang:

- een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
- een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;

- het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;
- duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

8.2. Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen.

Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingsplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

Van gemeentetrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

8.3. Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

8.4. Voorlichting

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

8.5. Sanctionering

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

9. Procedure, overleg en inspraak

9.1. Procedure

De 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 Wro wordt de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De 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.
- 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 voor belanghebbenden gedurende 6 weken.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het plan heeft van 18 juli t/m 28 augustus 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

9.2. Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 2 mei 2013 in het huis-aan-huisblad De Trompetter / Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Oud Boshoven te Weert'.

9.3. Vooroverleg

Er is geen sprake van een rijks- of provinciaal belang dan wel een belang van het Watertoetsloket. Daarom is ervoor gekozen geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening te voeren.