

Definitieve aanvraag omgevingsvergunning Burg. Spiertzplein te Nederweert

OV 20160004

Kadastraal nr.: A 5651

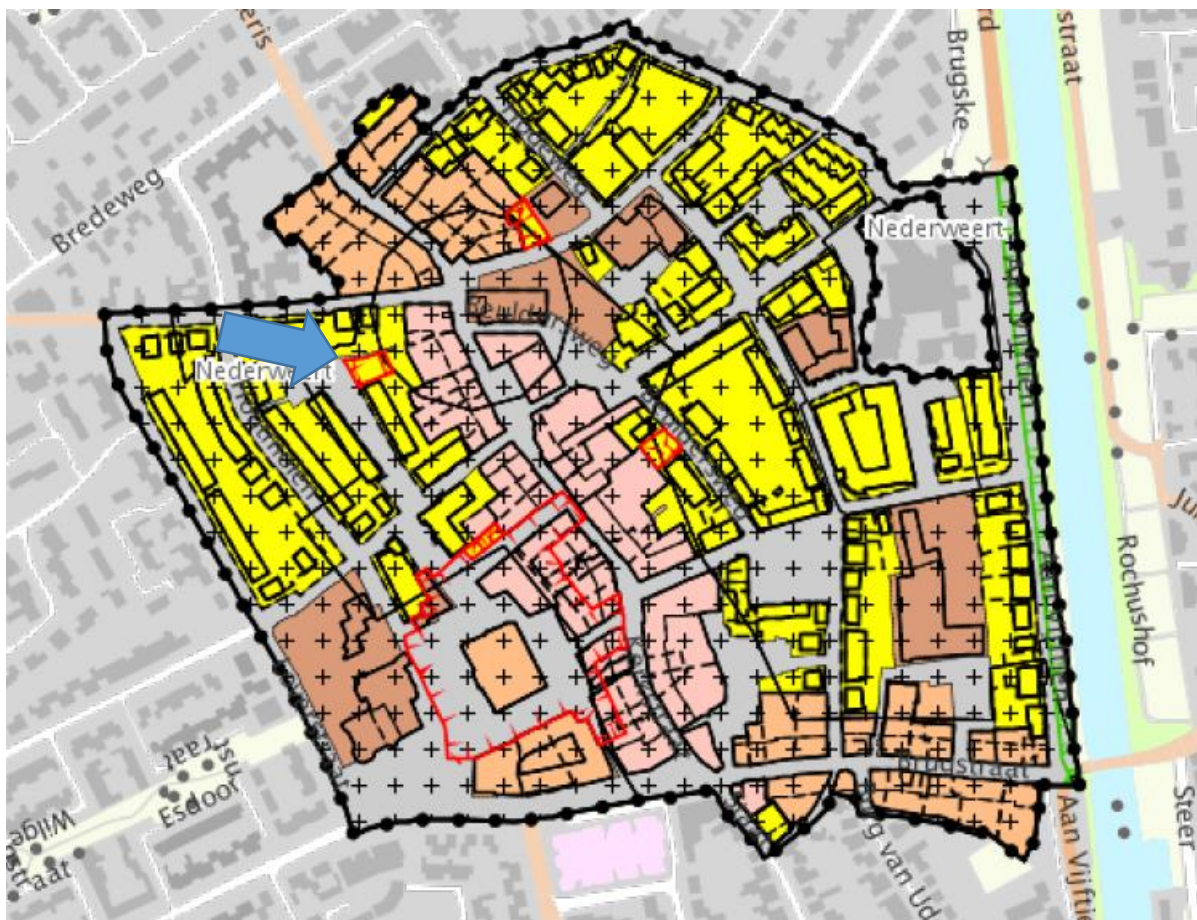
Aanvrager: G.H. Michiels
Bredeweg 42
6031 CM Nederweert.

Aanvrager is voornemens een levensloopbestendige woning te gaan bouwen aan het Burgemeester Spiertzplein te Nederweert, kadastraal bekend A 5651.

Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan Centrum Nederweert en heeft daarin de bestemming wonen met een wijzigingsbevoegdheid om er één nieuwe woning op te bouwen.

Aanvrager doet het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen t.b.v. een nieuw te bouwen levensloopbestendige woning.

De betreffende locatie is gelegen in het centrum van de hoofdkern Nederweert, en is thans in gebruik als (sier)tuin.



De locatie is gelegen aan het einde van het doodlopende Burgemeester Spiertzplein. Dit plein is in 2001-2002 ontwikkeld in opdracht van Woningvereniging Nederweert en voorzien van 16 geschakelde woningen. Onderhavig perceel maakte destijds onderdeel uit van de planontwikkeling

maar is niet bebouwd i.v.m. de destijds nog aanwezige gastank bij het tankstation, gelegen aan Burg. Greijmansstraat 6 te Nederweert. Deze gastank is niet meer aanwezig en staat bebouwing van het perceel niet langer in de weg.

Het onderhavige perceel wordt drie-zijdig omsloten door bestaande bebouwing met tuinen. De voorzijde van het perceel is voorzien van een erfafscheiding bestaande uit betonnen palen en houten gevelelementen en grenst aan openbaar groen en gedeeltelijk aan de daar aanwezige openbare parkeerplaats.



Het perceel is gezien haar ligging bijzonder geschikt voor het bouwen van een woning, hetgeen in het vooroverleg op ambtelijk niveau is onderschreven (schrijven d.d. 24-07-2015 kenmerk UIT-15-20180). Aanvrager is dan ook voornemens een levensloopbestendige woning te bouwen, welke voldoet aan de omschreven wijzigingsvoorwaarden:

- voorgevel wordt gesitueerd in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning (Burg. Spiertzplein 12) dan wel op een afstand van niet meer dan 2.00 m1 er achter;
- de goot- en bouwhoogte zal niet meer bedragen dan 7.00 resp. 10.00 m1;
- de inhoud van de woning zal niet meer bedragen dan 1.000 m3;
- de breedte van de hoofdbouw bedraagt meer dan 6.00 m1 en de diepte bedraagt minder dan 15.00 m1;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt meer dan 3.00 m1.





Uitwerking van het door aanvrager geformuleerde programma van wooneisen in relatie tot bovenstaande regels heeft geresuleerd in een ontwerp, passend in het straatbeeld van het Burg. Spiertzplein, welke als bijlage is bijgevoegd (tekening 15.44 blad B004 d.d. 27 juni 2016).

*** Aanvullende gegevens inzake Activiteit bouwen van en bouwwerk.**

De gevraagde aanvullende gegevens inzake doorsnedetekeningen, fundering-/rioleringsplan en rookmelders waren reeds opgenomen in de eerder overlegde bouwvoorbereidingstekening B001 d.d. 11 januari 2016 en zijn eveneens opgenomen in de bijgevoegde bouwvoorbereidingstekening B004 d.d. 27 juni 2016.

De positie en hoogte van de erfafscheiding is opgenomen in eerder genoemde bouwvoorbereidings-tekening.

*** Erfafscheiding.**

T.p.v. van de rechtererfgrens is een erfafscheiding voorzien in de vorm van een gemetselde tuinmuur met een hoogte van ca. 2.00 m1. De tuinmuur loopt in het verlengende van de rechterzijgevel van de woning tot aan de achtergrens.

De tuinmuur is opgenomen in de bouwvoorbereidingstekening B004 d.d. 27 juni 2016 van Grombergen Architecten.

De bestaande erfafscheiding op de achtergrens en de linker perceelsgrens blijven gehandhaafd.

*** Beleid.**

Het onderhavige plan is getoetst aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Wij zijn van mening dat het onderhavige plan past binnen de in de structuurvisie geformuleerde uitgangspunten en gekwalificeerd kan worden als “kansrijk”. Immers:

- Onderhavige locatie is een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kern Nederweert;
- De te realiseren woning is een zgn. levensloopbestendige woning. Het complete woonprogramma is gesitueerd op de begane grond;
- Het geplande woningtype komt tegemoet aan de huidige maar zeker ook de toekomstige vraag naar seniorenwoningen i.v.m. voortschrijdende vergrijzing;
- Het Burg. Spiertzplein wordt overwegend bewoond door senioren (55+). Initiatiefnemer valt binnen deze doelgroep;
- De kwaliteit van de locatie (rustige woonomgeving, in het centrum, dicht bij voorzieningen) vraagt om invulling middels een grondgebonden seniorenwoning;

- Snelle uitvoering van het plan is mogelijk. Sterker nog: door initiatiefnemer gewenst. Meteen na verlening omgevingsvergunning zal gestart worden met de bouw.

In het vooroverleg op ambtelijk niveau is bovenstaande zienswijze onderschreven (schrijven d.d. 24-07-2015 kenmerk UIT-15-20180).

*** Verkennend bodemonderzoek.**

De kwaliteit van de bodem is inzichtelijk gemaakt middels een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd door Tritium Advies, documentnummer 1602/100/JB d.d. 15 maart 2016, welk als bijlage is bijgevoegd. De onderzoeksgegevens leveren geen belemmering op voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

Zoals aangegeven op pag. 2 van bovengenoemd verkennend bodemonderzoek maakt de locatie deel uit van de oude kern van de gemeente Nederweert en heeft altijd dienst gedaan als tuin of boomgaard. Op een topografische kaart uit de jaren zestig is ter hoogte van de onderhavige locatie sprake van bebouwing.

Zoals uit onderstaande foto's blijkt is aan de noordzijde van het perceel een voliere aanwezig geweest van ca. 14.00 x 4.00 m1. De voliere was gelegen tegen de gemetselde scheidingsmuur (linker erfgrens) en is door de huidige perceel eigenaar begin 2016 gesloopt. De voliere bestond uit gemetselde muurtjes (hoog ca. 30 cm), aangezet op betonnen fundering. De vloer bestond uit trottoirtegels 30x30 cm gelegd op zand. Op de gemetselde scheidingsmuurtjes was een houten regelwerk gemonteerd voorzien van gaas. Als dakbedekking is gebruik gemaakt van polyester licht doorlatende golfplaten en de zgn. "buitenvluchten" waren voorzien van gaas. Op basis van visuele waarneming door ondergetekende zijn GEEN asbestverdachte materialen aangetroffen.

Het slopen van deze voliere verklaart de aanwezigheid van zwak puinhoudende grond in boormonster B04 uit bovengenoemde rapportage.



Foto gesloopte voliere 1



Foto gesloopte voliere 2



Foto gesloopte voliere 3



Foto gesloopte voliere 4



Foto na sloop voliere

*** Luchtkwaliteit.**

Op basis van de “Regeling niet in betekende mate bijdragen” en de meest recente jurisprudentie wordt er vanuit gegaan dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties. De toename van 1 woning t.o.v. de vigerende situatie betekent dat het totaal aantal woningen van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet overschreden wordt. Daarnaast genereert de toename van 1

woning dermate weinig verkeer dat dit geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het planvoornemen is op grond van art. 5.16 Wet Milieubeheer derhalve niet getoetst aan de grenswaarden.

*** Flora en fauna.**

Op het perceel waar de woning voorzien is zijn de gronden in gebruik als siertuin. Deze tuin is gelegen binnen bestaand bebouw gebied. De siertuin is intensief beheerd. De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten wordt dan ook als zeer onwaarschijnlijk gezien.

Een quick scan flora en faun wordt niet noodzakelijk geacht.

De aanwezige loofboom (berkenboom) en een aantal coniferen zijn door de huidige perceel eigenaar gerooid in februari 2016, rekening houdend met het broedseizoen van vogels. De thans nog aanwezige begroeiing is beperkt in omvang.



Foto na rooien beplanting.

*** Externe veiligheid.**

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in de directe omgeving van de locatie waarop de woning gerealiseerd wordt geen risicovolle objecten aanwezig zijn of transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dan wel risicovolle leidingen gelegen zijn. Op meer dan 600 meter afstand vindt transport van gevaarlijke stoffen (N266) plaats. Dit is het dichtstbijzijnde waarbij sprake is van externe veiligheid. Eventuele risicovolle objecten zijn op grotere afstand gelegen. Het aspect externe veiligheid hoeft gezien deze afstand niet nader onderzocht te worden.

*** Archeologisch onderzoek.**

Op basis van het vigerende bestemmingsplan en de kaart behorende bij de Nota Archeologiebeleid Weert en Nederweert ligt de locatie in de bestemming "Archeologisch waardevol 3".

Dit betekent dat bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm archeologisch onderzoek nodig is.

De woning heeft een oppervlakte van 159.00 m² en het verhard oppervlakte bedraagt 60.00 m². Totale verstoringsoppervlakte bedraagt derhalve 219.00 m² en blijft dus ruimschoots onder de 250.00 m².

Ook de verstoringsdiepte van 40 cm wordt niet overschreden nu het bestaande maaiveld ruim 50 cm lager ligt dan het toekomstige peil (= peil woning Burg. Spiertzplein 12). Bij een vorstvrije aanleg van de funderingen op 800 mm – peil betekent dit een maximale ontgraving van 300 mm.

O.b.v. bovenstaande wordt geconcludeerd dat een archeologisch onderzoek niet nodig is.

De sloop van de aanwezige voliere (52.00 m²) is door de huidige perceel eigenaar uitgevoerd begin 2016 en maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning. Gezien de aard van de gesloopte materialen (lichte fundatie, gemetselde muurtjes en trottoirtegels) heeft geen overschrijding van de verstoringsdiepte plaatsgevonden.

*** Hemelwater.**

Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd. Benodigde berging bedraagt 30 mm bij een dakoppervlakte van 159.00 m² en een verhard oppervlakte van ca. 60.00 m² (= totaal 219.00 m²) = 6.57 m³ bij een K-waarde van 0.45 M/D en vindt middels infiltratiekoffers met doek.

De positie van de infiltratiekoffers, de hemelwaterafvoeren en het leidingverloop van het riool is aangegeven op de bouwvoorbereidingstekening B004 d.d. 27 juni 2016 van Grimbergen Architecten.

*** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.**

De kern Nederweert is grotendeels aangewezen als 30 km zone. Dit houdt in dat de wegen in de directe omgeving van de locatie niet zoneplichtig zijn in het kader van de Wet Geluidshinder. Hierop vormen de Burg. Greijmansstraat en de Loverstraat een uitzondering en hebben een onderzoekszone van 200 meter. Daarnaast dient de geluidsbelasting op de gevels door wegverkeerslawaaï inzichtelijk te worden gemaakt. Het adviesrapport Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï 16.012-rap02 d.d. 24-05-2016 van Jacobs Ingenieurs is bijgevoegd. Uit dit onderzoek is gebleken, dat ten gevolge van het wegverkeer op de onderzochte wegen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

*** Onderzoek bedrijven en Milieuzonering**

Aan de hand van het vigerende bestemmingsplan is bekeken wat de huidige gebruiksmogelijkheden zijn voor de omliggende (bedrijfs)percelen rondom het plangebied. De bedrijven mogen door de komst van de woning niet worden beperkt in hun (huidige) mogelijkheden. Ook is bekeken of de reeds aanwezige bedrijven hinder kunnen vormen voor de geprojecteerde woning in relatie tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het adviesrapport Onderzoek bedrijven en milieuzonering 16-012-rap03 d.d. 30-05-2016 van Jacobs Ingenieurs is bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefmilieu voor de nieuwbouwwoning kan worden gegarandeerd, rekening houdende met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de reeds aanwezige bedrijven.

*** Constructiegegevens.**

De Statische berekening alsmede de constructietekening TOC 101 werknr. 16006 d.d. 26-02-2016 van van Bilsen Bouwadvies zijn als bijlage bijgevoegd.

*** Parkeersituatie.**

T.b.v. de te realiseren inrit zal de openbare parkeerplaats aangepast moeten worden. Hierdoor komen een tweetal parkeerplaatsen te vervallen. Conform uw ambtelijk voorstel d.d. 03-12-2015 willen wij in plaats van 2 fysieke parkeerplaatsen een storting doen in het parkeerfonds voor de aanleg van 2 parkeerplaatsen elders in het centrum van Nederweert.



Foto bestaande parkeersituatie

Nederweert, 27-06-2016