Aveco de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert



De Staat Nederweert

Ruimtelijke motivering

datum 18 november 2025
projectnummer 240565

Inhoudsopgave

1	**Aanleiding en doel**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Het vigerende omgevingsplan	1
1.3	Leeswijzer	4
2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	7
2.2.1	Pijlers	7
2.3	Visie	7
2.4	Stedenbouwkundig plan	14
3	**Beleid- en regelgeving**	**18**
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	18
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4	**Aspecten fysieke leefomgeving**	**34**
4.1	Inleiding	34
4.2	M.e.r.-beoordeling	34
4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	34
4.4	Duurzaamheid	36
4.5	Gezondheid	37
4.6	Activiteiten en milieuzonering	38
4.7	Geluid	40
4.8	Bodem	42
4.9	Luchtkwaliteit	43
4.10	Geur	44
4.11	Natuurwaarden	46
4.12	Stikstof	47
4.13	Archeologie en cultuurhistorie	48
4.14	Water	50
4.15	Omgevingsveiligheid	51
4.16	Verkeer en parkeren	52
4.17	Niet gesprongen explosieven	54
5	**Uitvoerbaarheid**	**56**
5.1	Economische uitvoerbaarheid	56
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan
Bijlage 2 Mer-beoordeling
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaarden
Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 7 Brief activiteitenplan
Bijlage 8 Voortoets stikstof
Bijlage 9 Bureau- en inventariserend archeologisch veldonderzoek
Bijlage 10 Watertoets de Staat
Bijlage 11 Infiltratieonderzoek
Bijlage 12 Quickscan Externe Veiligheid de Staat
Bijlage 13 Notitie verkeers- en parkeeronderbouwing
Bijlage 14 Fietsparkeeronderbouwing
Bijlage 15 Kruispuntenanalyse
Bijlage 16 Oriënterend onderzoek NGE
Bijlage 17 Nader onderzoek NGE
Bijlage 18 Participatielogboek

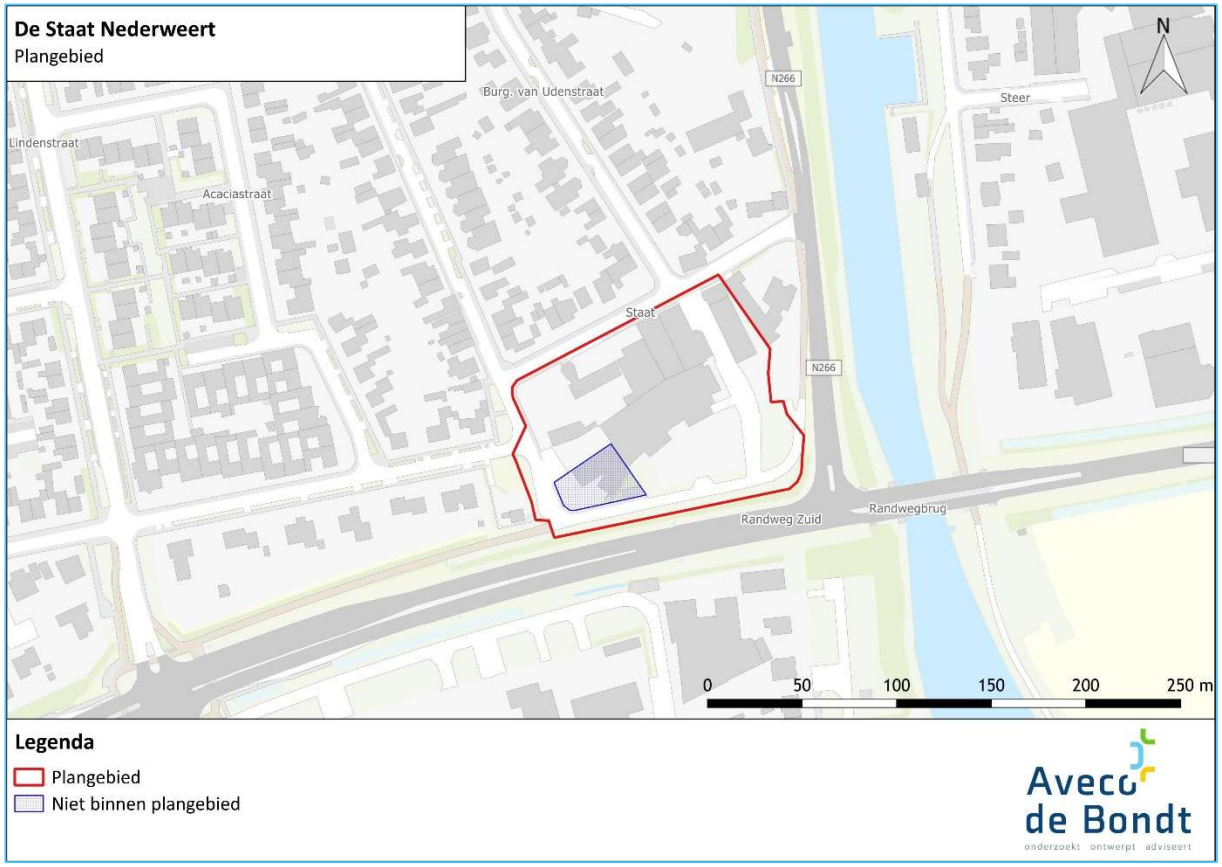
1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. gaat de locatie gelegen aan de Staat te Nederweert ontwikkelen naar een woningbouwlocatie. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 131 woningen en een stallingsgarage met 59 parkeerplaatsen en collectieve fietsenstallingen. Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 22 eengezinswoningen;
- 7 stadswoningen;
- 67 koopappartementen;
- 35 huurappartementen.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende omgevingsplan ‘gemeente Nederweert’. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren dient te worden afgeweken van het omgevingsplan. Middels een TAM-IMRO procedure zal hiermee worden afgeweken en onderhavige toelichting is hier onderdeel van. Een uitsnede van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1: Plangebied

1.2 Het vigerende omgevingsplan

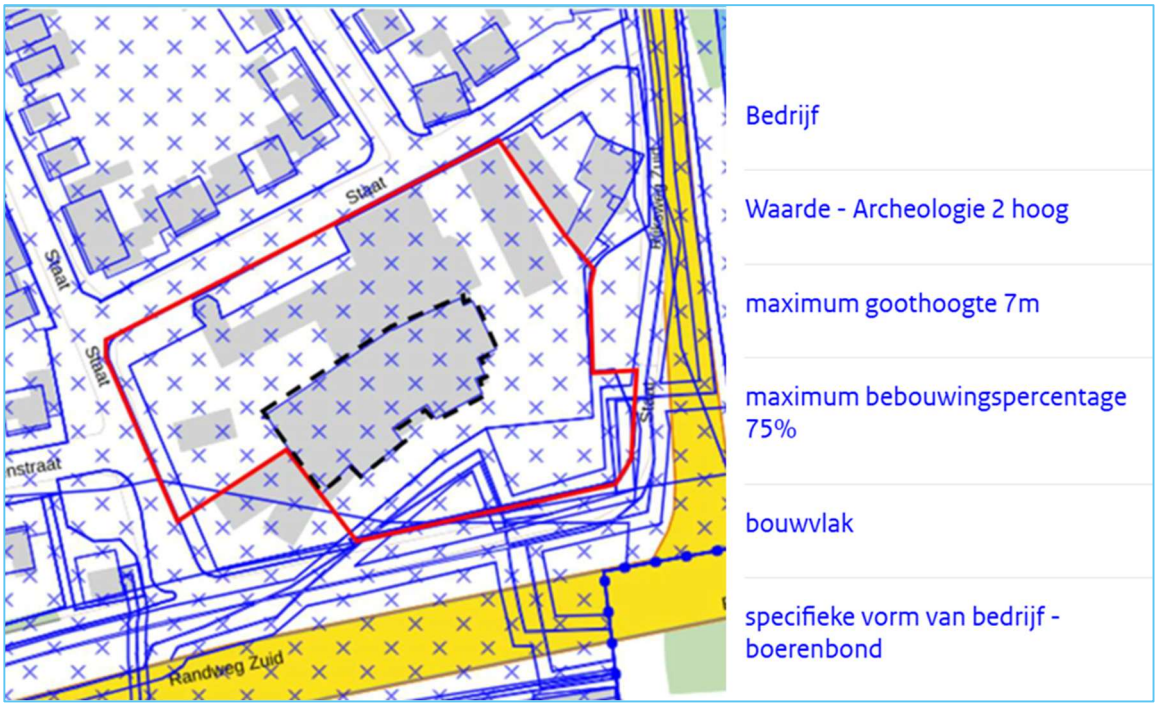
Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan ‘gemeente Nederweert’. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen en de bruidsschat. De Bruidsschat betreft een set regels die de rijksoverheid automatisch onderdeel heeft laten uitmaken van het omgevingsplan. Gemeenten en

waterschappen krijgen door de bruidsschat de tijd om zelf een afweging te maken of en hoe ze deze onderwerpen willen opnemen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Nederweert.

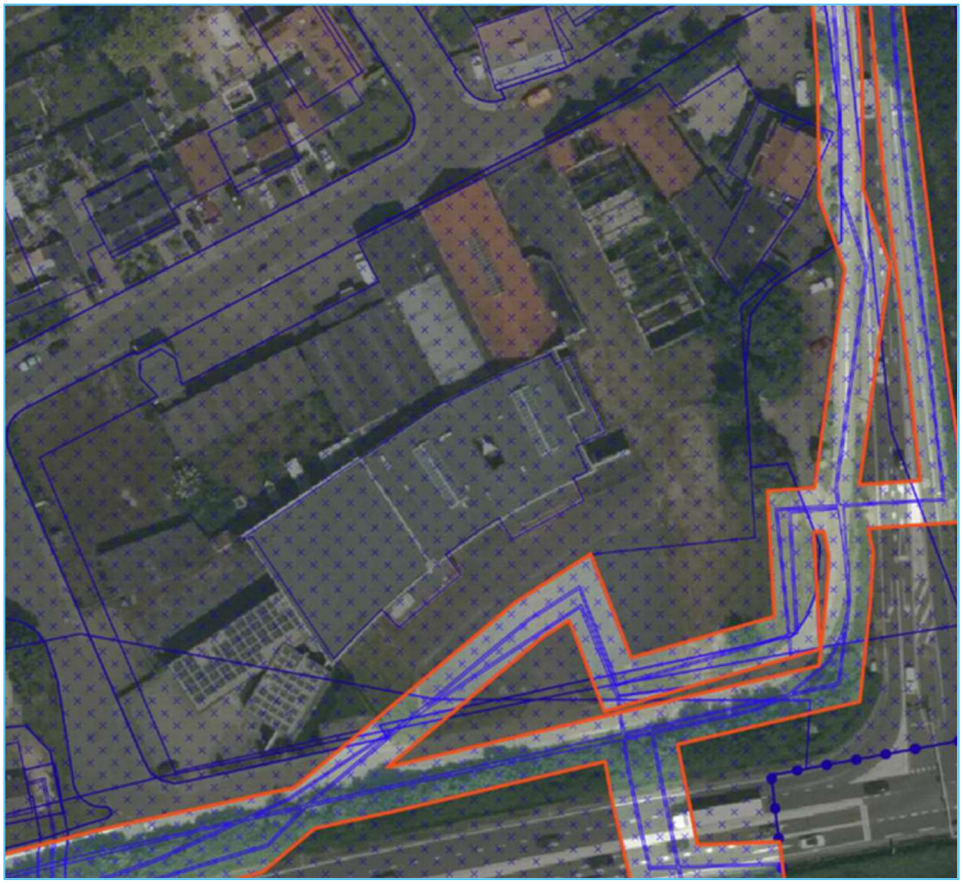
Ter plaatse van het plangebied zijn de regels uit de ‘Beheersverordening Nederweert, Budschop, Eind en Ospeldijk’, vastgesteld door de gemeente op 18 april 2017 van kracht. Op grond van deze beheersverordening kent het plangebied de enkelbestemming ‘Bedrijf’. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2 hoog’ en ligt rondom het plangebied een dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’.

Daarnaast gelden er verschillende bouwaanduidingen en maatvoeringen, te weten

- Maximum goothoogte: 7 meter
- Maximale bouwhoogte: 13 meter
- Bebouwingspercentage: 75%
- Specifieke vorm van bedrijf – boerenbond (voor een deel van het plangebied)



Figuur 2: Vigerende beheersverordening



Figuur 3: Uitsnede beheersverordening met de enkelbestemming 'Leiding - Gas'

Beoordeling

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden ter hoogte van het besluitgebied zijn bestemd voor:

- Bedrijven onder milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.

Binnen de beheersverordening is woningbouw, zoals voornemens in de beoogde ontwikkeling niet direct mogelijk.

De voor ‘Waarde – Archeologie 2 hoog’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

De enkelbestemming ‘Leiding – Gas’ geeft aan dat ter plaatse van deze enkelbestemming geen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Echter heeft de gemeente Nederweert aangegeven dat de desbetreffende gasleiding niet meer gebruikt wordt. Deze zal ten behoeve van de ontwikkeling worden verwijderd en de bestemming zal komen te vervallen.

Strijdigheid

Het planvoornemen is in strijd met het vigerende omgevingsplan van de gemeente Nederweert. De woningen worden namelijk gerealiseerd op de aangewezen gronden voor ‘Bedrijf’. Daarnaast wordt de maximale goothoogte van 7 meter met onderhavig planvoornemen overschreden.

De beoogde ontwikkelingen op de Staat Nederweert zijn derhalve niet toegestaan binnen het vigerend omgevingsplan. De huidige bestemming 'Bedrijf', laat het beoogde gebruik niet toe. Ook de bouwregels in het omgevingsplan zijn ontoereikend. Gelet hierop dient ten behoeve van het onderhavige plan een passend planologisch kader te worden opgesteld.

Onderhavige toelichting voorziet in de toetsing van het voornemen aan diverse beleidsregels en mogelijke effecten op de fysieke leefomgeving, om zo te onderbouwen dat voldaan kan worden aan een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande en beoogde situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Hierbij is het uitgangspunt dat er met onderhavige ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In hoofdstuk 5 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Nederweert. Het plangebied wordt ingesloten door de N275 en de N266. Ten noorden en westen van het plangebied zijn woningen gelegen.



Figuur 4: Nederweert met daarin het plangebied weergeven

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 13.13 m^2 en bestaat uit de volgende kadastrale percelen: gemeente Nederweert, sectie A, nummers 2304, 2951, 4374, 4557, 4558, 5088, 5956, 6071 en 6072.

De oude bedrijfslocatie is bebouwd met grotendeels niet meer in gebruik zijnde bedrijfspanden, zoals o.a. de in 2013 grotendeels afgebrande Boerenbond, voormalig autogarage Stienen en de tussengelegen bedrijfspanden. De locatie ligt tegen een woonwijk en past in deze context niet meer in zijn omgeving.



Figuur 5: Linksboven: voormalig autogarage Stienen Rechtsboven: afgebrande Boerenbond
Linksonder: Fysofitness Rechtsonder: voormalig hotel van Nieuwhoven

Daarnaast vormt de locatie vanwege zijn ligging in de oksel van de N275 en de N266 een belangrijke entree voor Nederweert.



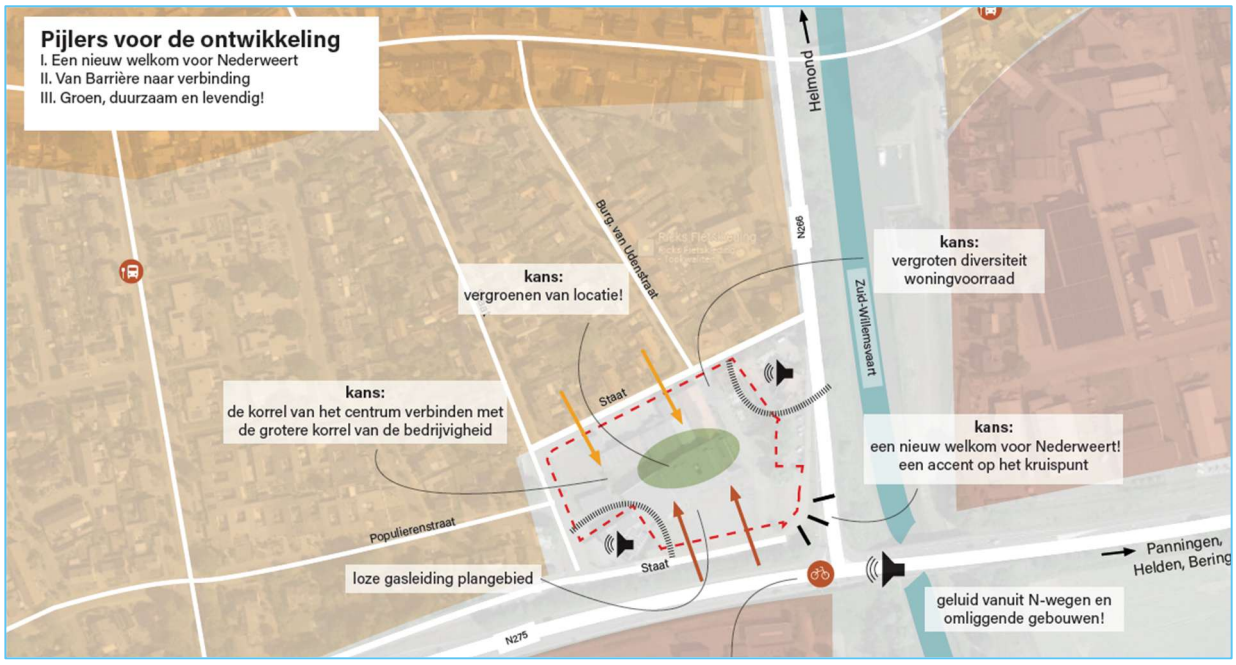
Figuur 6: Entree van Nederweert gezien vanaf de N266

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Pijlers

Voor het plangebied zijn, in combinatie met de ruimtelijke spelregels vanuit de gemeente Nederweert, de pijlers en de kansen en risico's, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding, voor de herontwikkeling van het plangebied bepaald.

- Spelregel 1: plan past in omgeving
  - bestaande buurt en het kanaal
- Spelregel 2: diversiteit in programma
  - een ensemble met draagkracht
- Spelregel 3: beeldkwaliteit
  - ruraal in stadse dichtheden
- Spelregel 4: openbare ruimte, programma en structuren
  - ontmoeting op erfgenzen, gezamenlijk groen
- Spelregel 5: mobiliteit
  - autoluwe erven, verbindend
- Spelregel 6: contouren en zon
  - te verplaatsen gasleiding en de zon op het zuiden



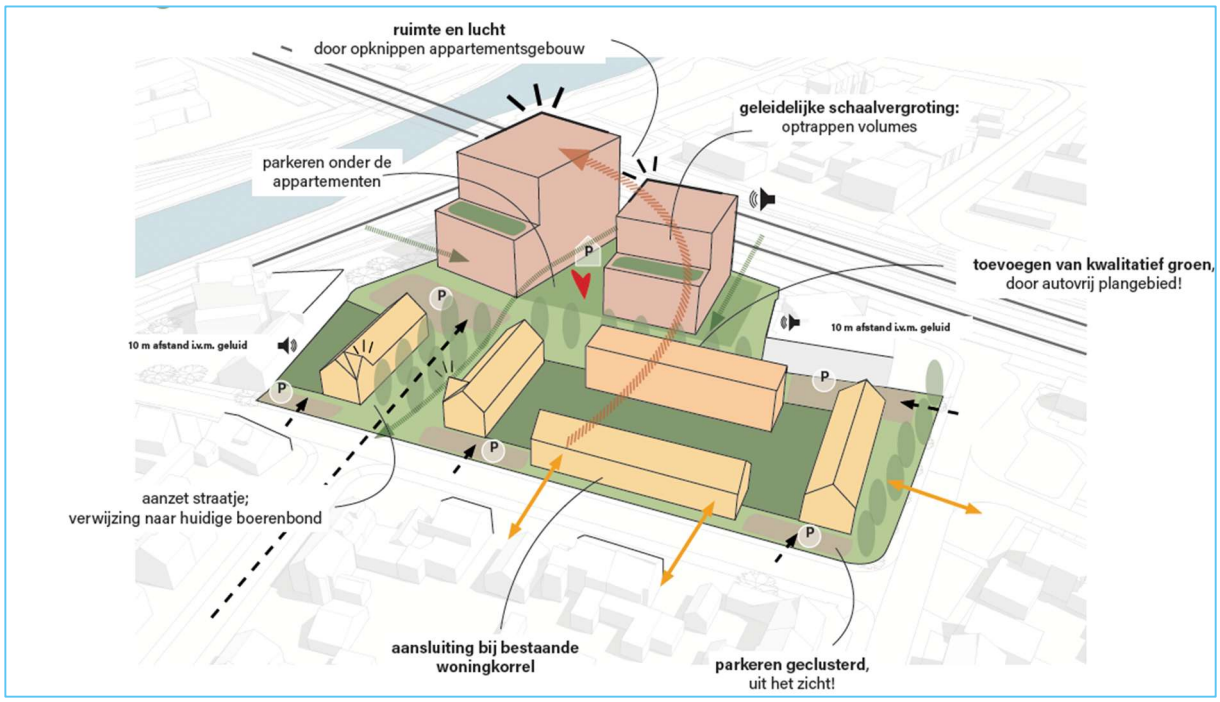
Figuur 7: Pijlers voor de ontwikkeling

Deze pijlers, in combinatie met de genoemde kansen en risico's, moeten zorgen voor enerzijds een groen en duurzaam woon- en leefgebied en anderzijds de volwaardige entree die Nederweert verdient.

2.3 Visie

2.3.1 Korte terugblik

Het college van B&W heeft in mei ’24 een positief principebesluit genomen over de herontwikkeling van het plangebied op basis van de visie zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven.



Figuur 8: Visie mei 2024

Bij deze visie is een opzet ontstaan die zorgt voor een groen en duurzaam woon- en leefgebied. Naast de pijlers voor de ontwikkeling zijn daarbij de volgende punten zorgvuldig afgewogen:

- biodiversiteit;
- hittestress;
- waterinclusiviteit;
- Kwaliteit van wonen (ruimtebeleving, daglichttoetreding en voldoende zicht op groen).

Binnen het plangebied is gekozen voor een geleidelijke schaalvergroting door het optrappen van volumes zoals in onderstaande figuur goed is te zien. Door het parkeren deels onder de appartementen plaats en deels in parkeerpockets uit het zicht van de woningen, op te lossen is het mogelijk om kwalitatief groen binnen het plan toe te voegen.



Figuur 9: Vogelvlucht behorend bij de visie van mei 2024

Voor de positionering de appartementen is gekozen voor twee compacte blokken. Deze opzet zorgt voor voldoende licht en ruimte richting de omliggende grondgebonden woningen en omgeving. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is gekozen voor loggia's die (waar nodig) afsluitbaar zijn. Door de interne ligging van deze loggia's ontstaat bovendien meer geluidluwe gevelruimte. De loggia's zijn zo gepositioneerd dat zowel woonkamers als slaapkamers (waar mogelijk) via deze buitenruimtes kunnen worden geventileerd en ramen geopend kunnen worden.

In veel gevallen is dit principe toegepast. Waar hiervan is afgeweken, is dit een bewuste afweging geweest, waarbij daglichttoetreding, woonbeleving, zicht op groen en de architectonische uitstraling zijn meegewogen. De studio's die niet over een loggia beschikken, zijn gesitueerd aan de meer geluidluwe binnenzijde van het complex.

2.3.2 Doorontwikkeling

In de periode van mei '24 tot en met december '24 heeft een doorontwikkeling plaatsgevonden van de eerder genoemde opzet middels het omgevingsdialoog en diverse afstemmomenten met de gemeente Nederweert en heeft geleidt tot de aangepaste visie van januari '25.

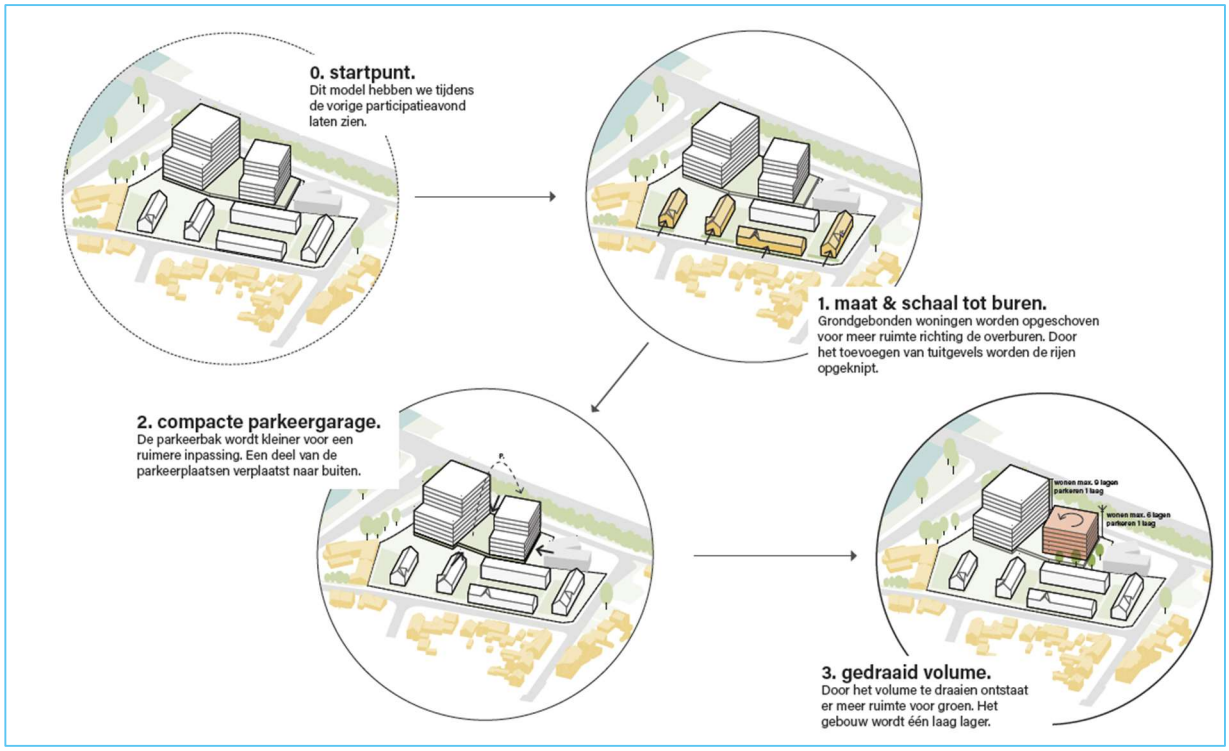
<u>Omgevingsdialoog september '24</u>

In de opzet welke tijdens de eerste participatieavond is gepresenteerd, stonden de grondgebonden woningen direct aan de Staat dichter tegen de bestaande woonwijk. Deze grondgebonden woningen zijn opgeschoven wat zorgde voor meer ruimte richting de overburen.

Ook is naar aanleiding van deze participatieavond de opzet van de grondgebonden woningen direct tegenover de overburen aangepast. Door het toevoegen van een tuitgevel in dit blok wordt het gevelbeeld visueel opgeknipt, wat een aangenamer uitzicht oplevert.

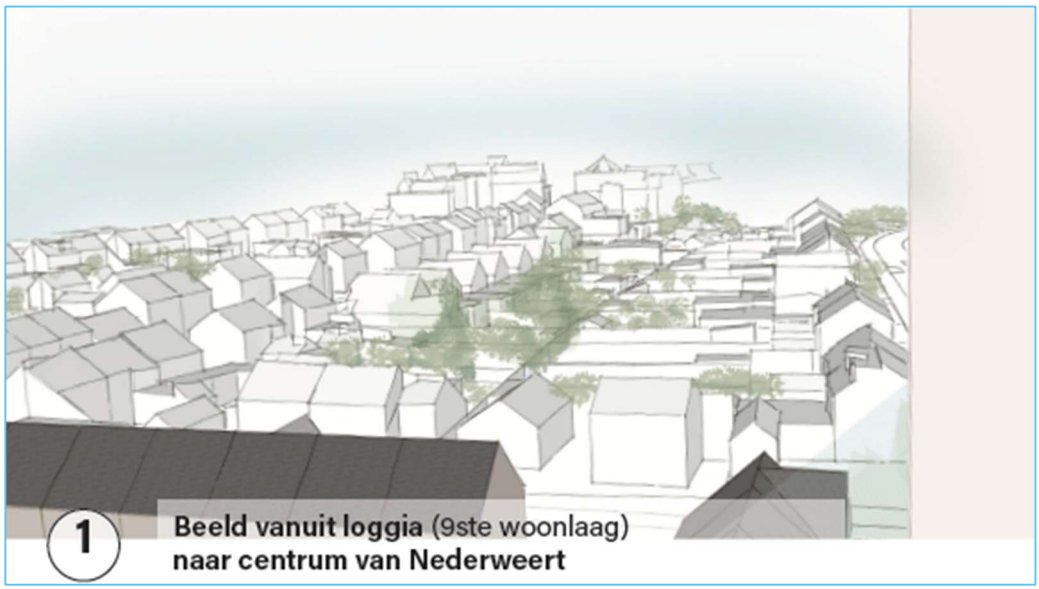
Privacy bleek bij een aantal omwonende een belangrijk aandachtspunt. In het plan is daarmee rekening gehouden. De grondgebonden woningen zijn verder opgeschoven zoals reeds benoemd.

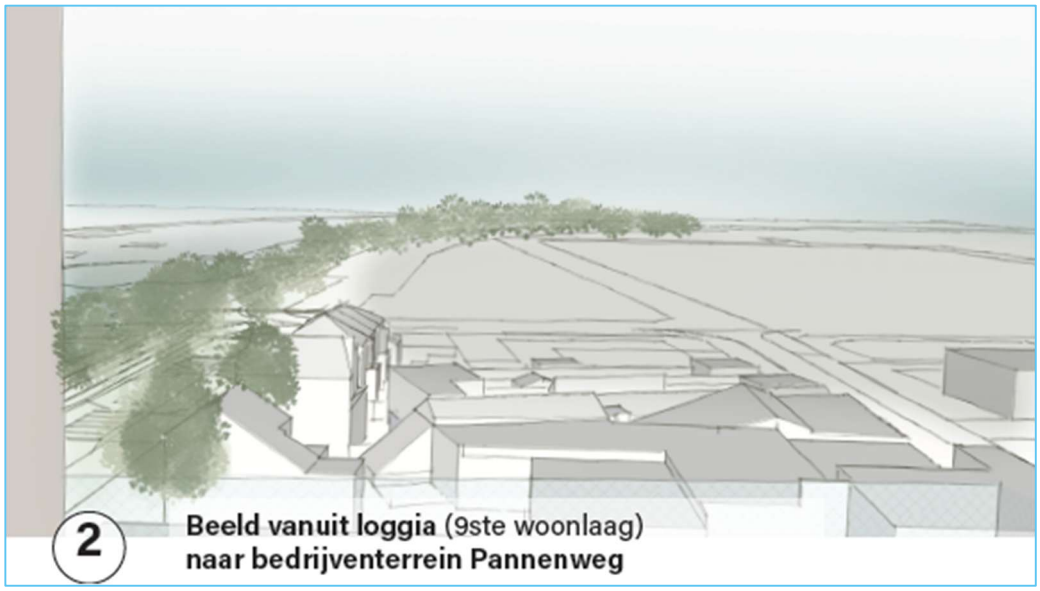
Daarnaast is het kleinere appartementenblok gedraaid en verlaagd van 7 naar 6 woonlagen. Door deze verlaging kijken de toekomstige bewoners vanuit dit appartementenblok niet in de achtertuin van de huidige bewoners aan de Staat.

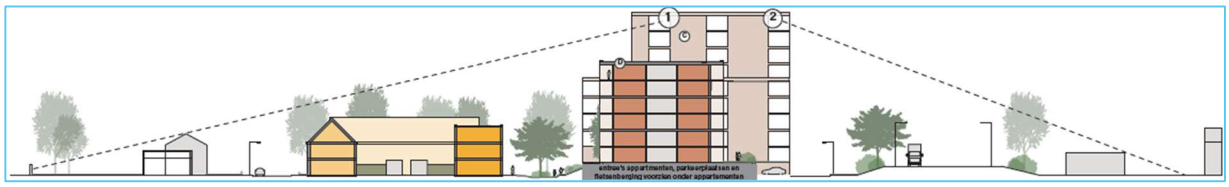


Figuur 10: Aanpassingen n.a.v. 1e participatieavond visueel weergeven

Het punt t.a.v. privacy is door de trapsgewijze opzet van het hogere appartementenblok minder sprake van. Vanuit de onderste lagen kan niet in de achtertuin van de bestaande woningen worden gekeken. Vanuit de bovenste lagen, die verder terugliggen t.o.v. de onderste lagen, is beperkt zicht op de achtertuinen van de bestaande wijk. Richting bedrijventerrein Pannenweg is zelfs geen zicht op de achtertuinen. Dit komt goed tot uitdrukking in onderstaande afbeeldingen.







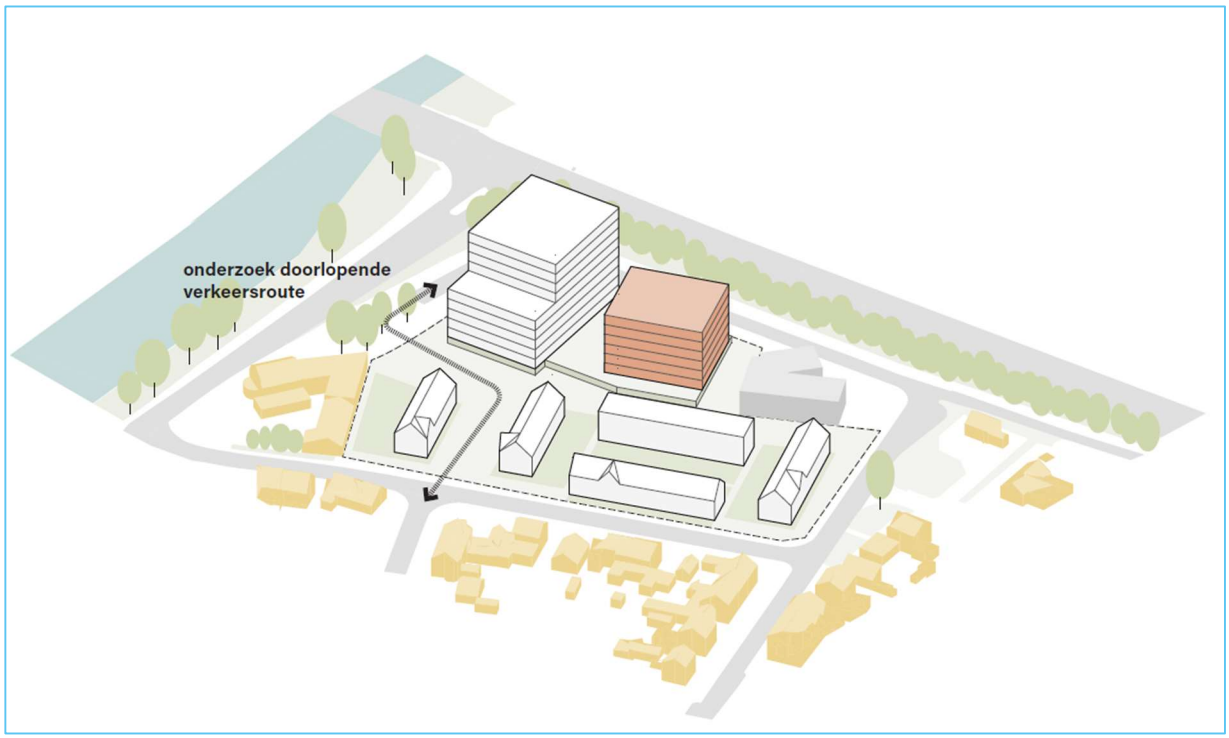
Figuur 11: Zich vanuit bovenste lagen van het hogere appartementenblok op de achtertuinen van de bestaande woningen

Daarbij is goed te zien dat door de begroeiingen, schuttingen, bergingen e.d. geen privacy inbreuk plaats vindt op de achtertuinen van de bestaande woonwijk.

<u>Omgevingsdialoog november ’24 en omgevingstafel december ‘24</u>

Tijdens de 2e participatieavond zijn de doorgevoerde aanpassingen teruggekoppeld. Daarnaast heeft er aanvullend een omgevingstafel plaats gevonden met de gemeente Nederweert.

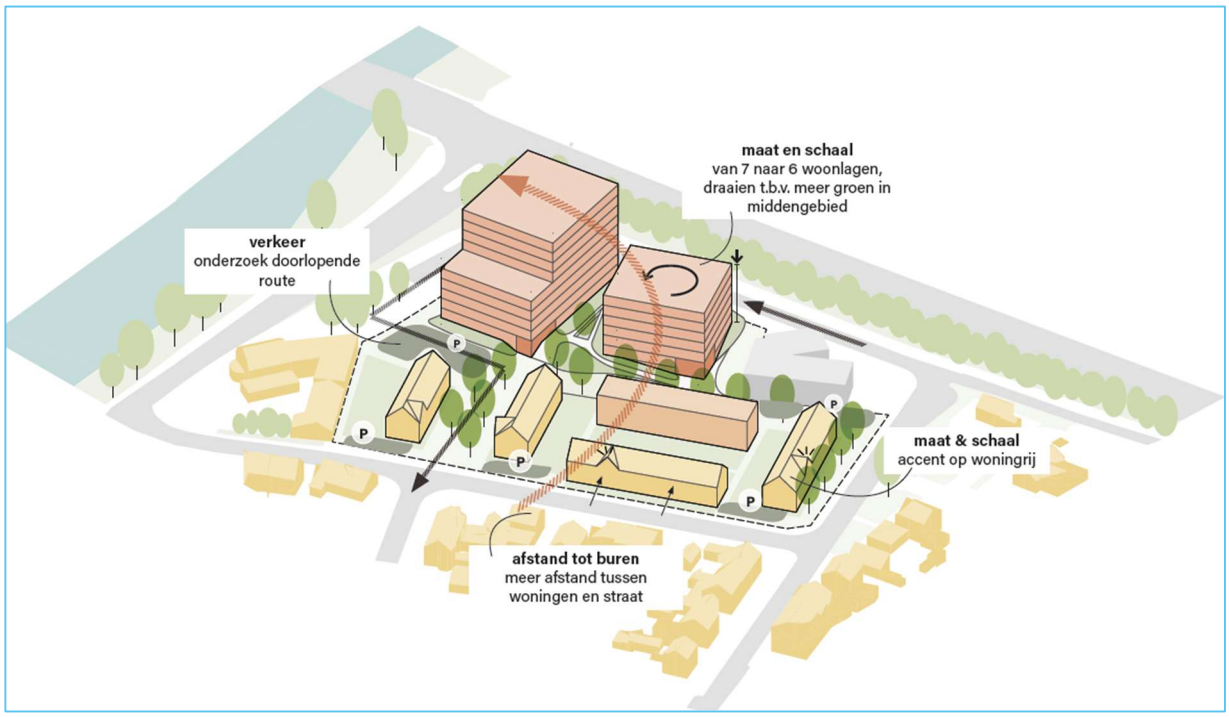
Daar is uit voort gekomen dat het wenselijk is om een doorlopende verkeersrouten aan het plangebied toe te voegen. De doorlopende verkeersroute is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 12: Aanpassingen n.a.v. participatieavond visueel weergeven

<u>Visie januari '25</u>

Al deze aanpassingen hebben geleidt tot de aangepaste visie zoals onderstaande afbeeldingen is weergegeven en is het vertrekpunt geweest voor het finaliseren van het stedenbouwkundig plan.



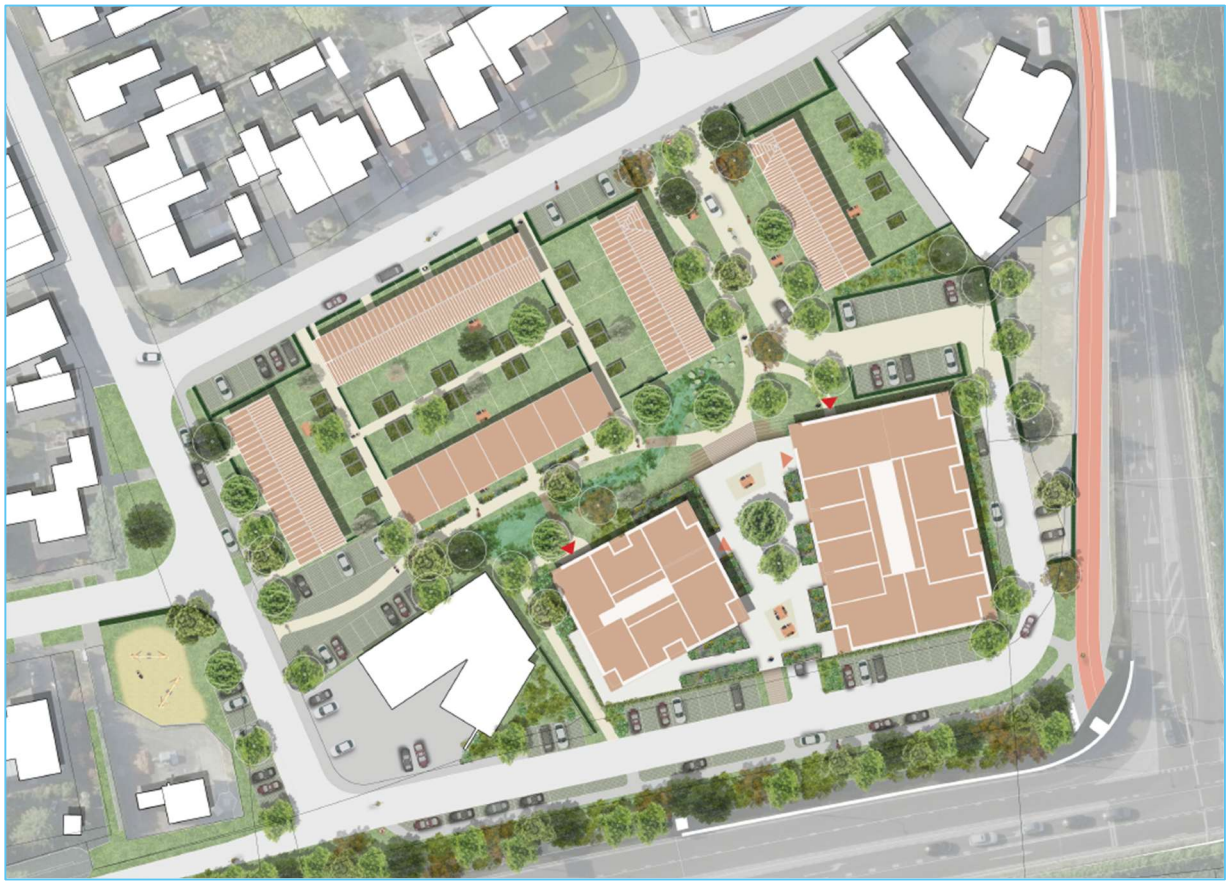
Figuur 13: Aangepaste visie januari 2025


Figuur 14: Vogelvlucht behorend bij de visie van januari 2025

2.4 Stedenbouwkundig plan

Binnen de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan kunnen drie aparte woningblokken worden onderscheiden:

- het appartementengebouw, bestaande uit:
  - een bovengrondse stallingsgarage met daktuin;
  - het appartementenblok met 6 woonlagen;
  - het appartementenblok met 9 woonlagen;
- de woningrij welke grenst aan het voormalig hotel Van Nieuwenhoven;
- de vier woningrijen welke in een rechthoek staan gepositioneerd.



Figuur 15: Stedenbouwkundig plan

Het groen in de openbare ruimte tussen de appartementen en de grondgebonden woningen dient als drager van het plan en verbind de verschillende gebouwen tot één geheel. Waarbij de paden die golfend door het plan heen lopen, de plek een speels karakter geven en de bewoners door het nieuwe groen en duurzaam woon- en leefgebied heen leiden.

In het middengebied loopt een wadi waar een tweetal vlonderbruggen overheen lopen om de entrees van het appartementencomplex te bereiken. De wadi zelf zorgt gedeeltelijk voor de waterberging binnen het plangebied.

De openbare parkeerplekken worden zoveel als mogelijk ‘groen’ uitgevoerd. Op deze manier biedt de parkeerplaats ruimte voor vergroening en waterinfiltratie en sluit daarmee goed aan op het groene en duurzame karakter van het plangebied.



Figuur 16: Nieuwe entree van Nederweert gezien vanuit de N275



Figuur 17: Doorkijkje vanuit de Burgemeester van Udenstraat naar plangebied



Figuur 18: Doorkijkje door het groene binnengebied tussen het appartementencomplex en de grondgebonden woningen



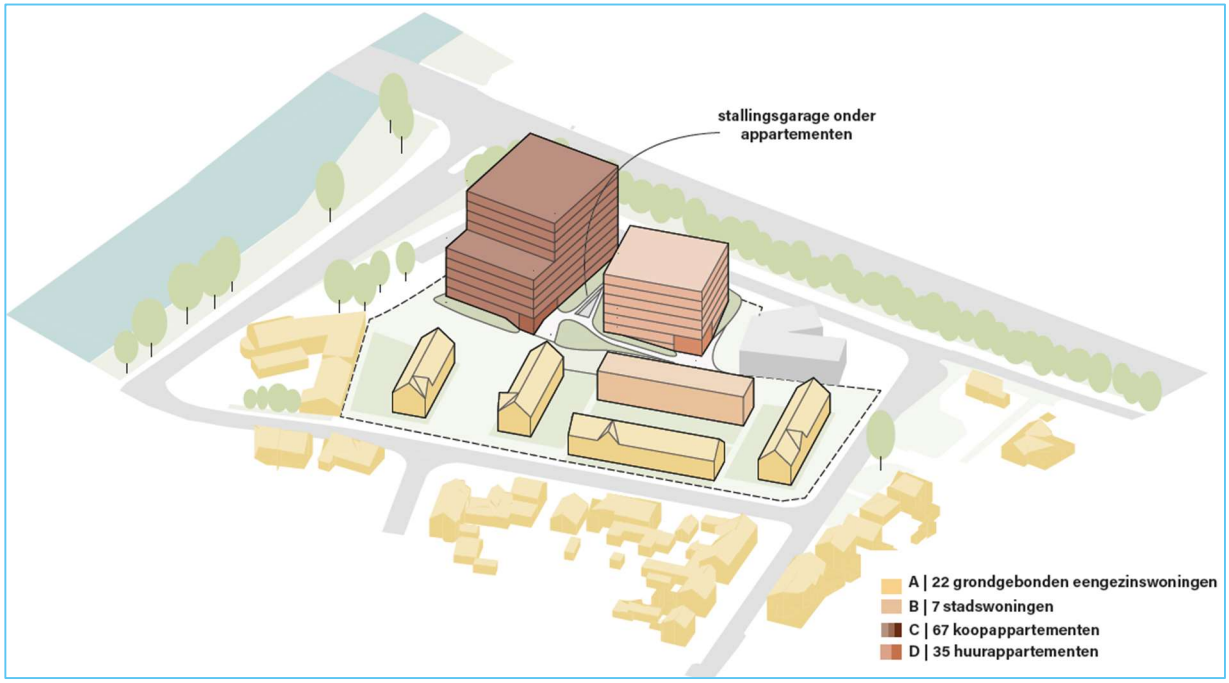
Figuur 19: Doorkijkje langs de ventweg 'Staat' gelegen langs de N266

2.4.1 Programma

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 131 woningen en een stallingsgarage met 59 parkeerplaatsen en collectieve fietsenstallingen. Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

- Sociale huur (27%)
  - 35 appartementen
- Betaalbaar (42%)
  - 14 eengezinswoningen

  - 41 appartementen
- Vrije sector (31%)
  - 8 eengezinswoningen
  - 7 stadswoningen
  - 26 appartementen



Figuur 20: Het programma visueel weergegeven

Binnen de gemeente Nederweert wordt gestuurd op 30% sociaal op gemeentelijk niveau. Binnen het plan is 27% in het sociale segment opgenomen. Over de ontbrekende 3% (5 woningen) is het volgende afgesproken met de gemeente Nederweert:

- De ontbrekende 5 sociale huurwoningen worden intern gesaldeerd met het plan Gutjesweg in Nederweert, gezien binnen dit plan 70% sociale huur wordt gerealiseerd.

Omdat er compensatie plaatsvindt binnen de gemeentelijke grenzen, wordt het gemeentelijke doel van 30% sociale huur, 37% betaalbaar en 33% vrije sector behaald.

3 Beleid- en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 National Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende wet- en regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dit betekent dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI. Verder helpt het Rijk keuzes te maken waar dat moet, want niet alles kan overal. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050 en geeft het kabinet richting aan grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen. Het Rijk blijft wel verantwoordelijk voor het systeem ‘de fysieke leefomgeving’. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio’s rondom de mainports, brainports greenports en valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.
- Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in 4 prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio’s;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt gebruik en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing aan de Nationale Omgevingsvisie

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Een van de nationale belangen genoemd in de NOVI is zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de provinciale omgevingsvisie (POVI). De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het sterker en leefbaarder maken van Nederweert. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de NOVI.

NOVEX

De NOVEX beschrijft dat het land robuust en duurzaam inrichten een uitdagende puzzel is. Dat betekent dat er nu verstandige en voor de toekomst houdbare plannen moeten worden gemaakt. Dit om voldoende duurzame, betaalbare en bereikbare woningen te hebben, plus schone energie en een gezonde natuur. Dit vraagt keuzes en slimme combinaties en innovaties, ons land wordt niet groter en niet alles kan overal.

In het programma NOVEX werken alle overheden samen aan een plan voor de inrichting van Nederland. Daarvoor moet eerst duidelijk zijn wat de ruimtevragers zijn, wat er ruimtelijk moet worden ingepast. Zowel nationaal als regionaal. De nationale doelen en belangen zijn samengebracht in een startpakket. Dit startpakket vormt de basis voor het leggen van de ruimtelijke puzzel per provincie. De twaalf provincies gaan nu aan de slag om, met de waterschappen en gemeenten, de nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen, te combineren en in te passen in provinciale plannen. Want pas regionaal wordt duidelijk waar de kansen liggen en waar het knelt.

3.1.2 NOVEX-gebied de Peel

In de NOVEX zijn ook 16 aandachtsgebieden benoemd: de NOVEX-gebieden. Nederweert valt onder het NOVEX-gebied ‘’de Peel’’. In het ontwikkelperspectief van de Peel staat beschreven dat het gebied een aantrekkelijk gebied moet zijn voor agrariërs en ondernemers, bewoners en bezoekers en voor de flora en fauna, met een stabiel natuurlijk systeem als de basis. Het doel is het realiseren van een toekomstbestendige, gezonde en natuurlijke leefomgeving voor mensen die er wonen, werken en recreëren. Bij de ontwikkeling van de Peel zijn de condities van bodem en water leidend. Met bodem en water als basis moet de Peel zich bewegen tussen de opgaves in de transitie van landelijk gebied, de energietransitie en klimaatadaptatie, het opvangen van verstedelijkingsdruk, de leefbaarheid in de kleinen kernen en het ontwikkelen van economische dragers. In verstedelijkte kernen wordt aandacht geboden aan ruimte voor groei en leefbare dorpen waarbij leefbaarheid een speerpunt is. De voorzieningen worden verbeterd, de bereikbaarheid wordt vergroot terwijl het dorpse karakter en de bijbehorende eigenschappen behouden blijven.

Specifiek in het ontwikkelperspectief worden ook ‘’leefbare Peeldorpen’’ benoemd. De verblijfskwaliteit in deze dorpen, waar Nederweert onder valt, wordt vergroot waarbij de dorpscentra vergroend en autoluw worden gemaakt. Hierbij worden woningbouwopgaves zoveel mogelijk binnendorps opgelost. Ook is er aandacht voor basale voorzieningen zoals OV en fietsroutes om de bereikbaarheid te vergroten.

Toetsing aan NOVEX en NOVEX-gebied de Peel

De NOVEX laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Wel is gesteld dat ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de samenhangende opgaven rondom bodem, water en natuur. In hoofdstuk 4 worden deze thema’s behandeld.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het sterker en leefbaarder maken van Nederweert. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de NOVEX. Daarnaast draagt de ontwikkeling ook bij aan het ontwikkelperspectief van NOVEX-gebied de Peel. Er is in het planvoornemen veel ruimte gelaten voor groen, waarbij water kan worden opgevangen en de bodem ook gezond blijft (zie ook de watertoets). De vergroening draagt ook bij aan Leefbare Peeldorpen om meer groen te ontwikkelen. Daarnaast wordt de ontwikkeling ook binnendorps uitgevoerd, waarmee ook wordt voldaan aan het idee van Leefbare Peeldorpen.

Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b , eerste lid van het Bkl, bepaalt dat bij een wijziging van het omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat deze wijziging van het omgevingsplan geweigerd wordt als:

1. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegestaan op grond van instructieregels;
2. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit)
3. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Toetsing aan de instructieregels Rijk

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering wordt nader ingegaan op de verschillende milieuplanologische thema's. Per thema wordt waar nodig ook aangetoond op welke wijze de ontwikkeling passend is binnen de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van he Bkl. Uit de beoordeling van de thema's in hoofdstuk 4 blijkt dat de activiteit passend is binnen de instructieregels van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg 2021 (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben de provinciale staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. De omgevingsvisie is een strategische en langetermijnvisie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. Hierin is invulling gegeven over hoe de provincie Limburg op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel zodat het document geactualiseerd kan worden.

De POVI kijkt breder dan enkel de fysieke leefomgeving. De visie gaat ook in op onderwerpen als: gezondheid, veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de omgevingsvisie sluiten aan bij de Omgevingswet. Binnen de provinciale omgevingsvisie word een drietal hoofdopgaven onderscheiden:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptie en energietransitie

Deze opgaven, die Limburg breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

De hoofdopgaven zijn onderverdeeld in meerdere thematische visies op verschillende aspecten zoals wonen, veiligheid, economie en mobiliteit (deel A van de omgevingsvisie). Het thematische deel gaat gedetailleerd in op de opgaven en ambities voor de verschillende thema's en beschrijft zaken die voor heel Limburg gelijk zijn. Tevens wordt in de omgevingsvisie een gebiedsgerichte kijk op thema's gemaakt (deel B van de omgevingsvisie).

Hierin worden de regionale opgaven en ambities voor de verschillende thema's beschreven. Opgaven, ambities of rollen beschreven in deel A gelden voor de hele provincie, ook als ze niet expliciet genoemd worden in het gebiedsgerichte deel. In het gebiedsgerichte deel worden de thema's op hoofdlijnen verbonden aan en vertaald naar de drie gebieden: Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Toetsing aan provinciale omgevingsvisie

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. Onderhavig plangebied ligt ten zuiden van de kern van Nederweert in bestaand stedelijk gebied. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Hierbij dient getoetst te worden aan de Limburgse principes. Deze worden onderstaand beschreven,

- *Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving*
  Voor alle mensen in Limburg wordt gestreefd naar een inclusieve, open en participatieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen. Nadrukkelijk ook de (sociaal) kwetsbare groepen in de samenleving. Voor alle mensen in Limburg moet er sprake zijn van een gezond leefklimaat. Fysieke opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische-, veiligheids- en gezondheidssituatie van de inwoners.
- *De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal*
  Wanneer ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen of oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken, wordt vertrokken vanuit gebieds- en cultuurkenmerken, zoals het historisch perspectief, landschap en erfgoed. Er wordt gestreefd naar het behoud van deze kenmerken en de identiteit van een gebied.
- *Meer stad, meer land*
  Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Er wordt gestreefd om de variatie in gebieden te koesteren door in te zetten op duurzame verstedelijking en de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact worden gehouden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de stedelijke gebieden ontwikkeld.
- *Zorgvuldige omgang met de ruimte en voorraden, boven- én ondergronds*
  Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Er wordt gegaan voor een sociaaleconomische ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie, zonder dat vraagstukken worden afgewenteld.

De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie dient niet als blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen er keuzes worden gemaakt. Onderhavige ontwikkeling is passend binnen het Limburgse principe 'streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving' omdat er 24 sociale huurappartementen worden gerealiseerd en een groot aanbod is aan woningen en appartementen in het goedkope segment. Hiermee wordt nadrukkelijk ook rekening gehouden met de kwetsbare groepen in Limburg. De ontwikkeling draagt ook bij aan de kenmerken en identiteit van het gebied, omdat het industrieterrein plaats maakt voor woningen in de kern van Nederweert, wat centraal als woongebied dient. Met de ontwikkeling wordt ook voldaan aan het principe meer stad, meer land. De variatie in stedelijk- en landelijk gebieden moet behouden blijven. Omdat het plangebied wordt herontwikkeld in bestaand stedelijk gebied van industrieterrein tot woongebied, vind de ontwikkeling plaats in bestaand bebouwd gebied en wordt Nederweert compact gehouden. Daarnaast is in de ontwikkeling ook rekening gehouden naar de vraag vanuit de omgeving. Hierom worden verschillende segmenten koop en huur van woningen en appartementen

aangeboden. Dit draagt bij aan het principe ‘zorgvuldige omgang met de ruimte en voorraden, boven én ondergronds’.

Wonen

De woningbehoeften van de Limburgers veranderen. Daarom wordt in de Omgevingsvisie gekozen voor een goed doordacht, flexibel beleid op hoofdlijnen. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige opgaven én de te verwachten uitdagingen in de toekomst. De woonbehoeften van de inwoners zijn hierbij leidend. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een diverse groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Daarnaast is er behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

De woonkwaliteit voor mensen is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Ook sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en voorkomen daarmee sociale problemen.

Uitgangspunt is de vorming van een gemengd stedelijk milieu met woonruimte voor bepaalde doelgroepen, passend bij het totaalconcept van de gezonde verstedelijking die wordt nagestreefd. De woonfunctie is essentieel omdat wonen leidt tot structurele levendigheid en gevoelsmatig eigenaarschap binnen het gebied. Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd passend bij de actuele vraag. Het planvoornemen omvat een gevarieerd woningaanbod die varieert tussen koop en huur en waarbij verschillende segmenten (sociale huur, betaalbare koop en vrije sector koop) wordt aangeboden. Hiermee wordt een gemengd stedelijk milieu bevorderd in Nederweert. Ook biedt de ontwikkeling daarnaast veel groene openbare ruimte wat ook kan bijdragen aan een gezonde verstedelijking. Ook de woonbehoefte vanuit de omgeving is in dit plan meegenomen en dient als leidraad voor de ontwikkeling. Daarom sluit de ontwikkeling aan bij de veranderende woningbehoefte van Limburg en de thematische visie zoals genoemd in de provinciale Omgevingsvisie.

Algemene zonering

Het plangebied valt binnen het hoofdtype ‘Bebouwde gebieden’ en binnen de zone ‘Stedelijk gebied’, zoals te zien is in figuur 13 uit de Provinciale Omgevingsverordening. Het stedelijk gebied omvat de gebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Voor de zone ‘Stedelijk gebied’ geldt dat hier een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte is gevestigd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen.

De huidige bedrijfsfuncties worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Hierbij zal er nadrukkelijk aandacht zijn voor verduurzaming en wordt de openbare ruimte groen ingericht, dit wordt nader uiteengezet in paragraaf 4.4. Dit komt ten goede aan de fysieke ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en de gezondheid van de toekomstige bewoners. Daarmee is het initiatief passend binnen de kaders van de algemene zonering zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie. Gezien het planvoornemen getoetst is aan de Limburgse Principes en de Algemene zonering, kan gesteld worden dat het planvoornemen passend is binnen de kaders van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

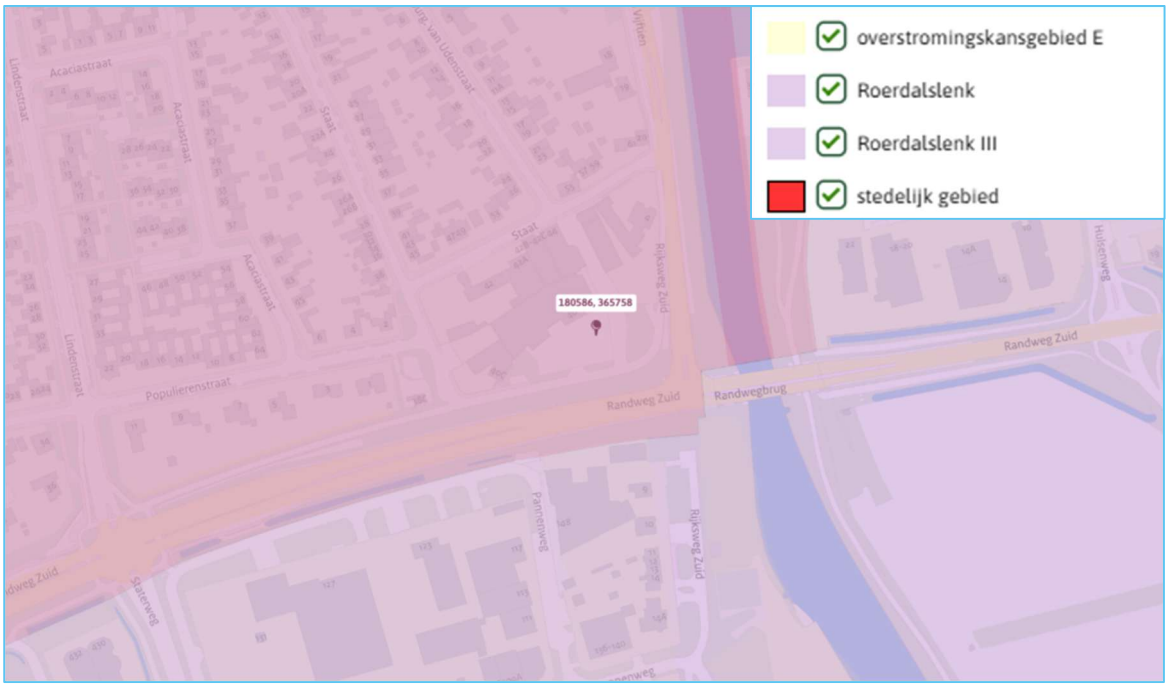
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Limburg 2021

Op 17 december 2021 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruime. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Voor het plangebied gelden de volgende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2021:

- Overstromingskansgebied E;
- Roerdalslenk I;
- Roerdalslenk III;
- Stedelijk gebied.



Figuur 21: Uitsnede Omgevingsverordening Limburg bij het plangebied

Toetsing aan de provinciale omgevingsverordening

Overstromingskansgebied E

Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden ofwel ''normen'' voor wateroverlast. De omgevingswaarden geven de maximaal toelaatbare kans op overstromingen per jaar van aangewezen gebieden aan. Ze zijn gericht op extreme situaties: neerslag- en afvoersituaties die niet vaak voorkomen. In totaal zijn 5 gebieden opgenomen met de specificatie voor dat gebied en de gemiddelde overstromingskans per jaar.

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. In de watertoets is getoetst aan het kader van de gemeente Nederweert betreffende de waterbergingsopgave. In deze watertoets is aangegeven dat wordt voldaan aan de waterbergingsopgave van 658,2 m^3 in het plangebied.

Hieraan wordt voldaan via groendaken, verdiepte groenstroken, een grote centrale wadi, half-verharde parkeerplaatsen en infiltratiekratten onder de achtertuinen van de woningen en onder de stallingsgarage.

Stedelijk gebied

A. In de provinciale Omgevingsverordening van Limburg is opgenomen dat conform artikel 12.1 'Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen' geldt:
B. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
C. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
D. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
E. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
F. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In paragraaf 3.2.1. (Limburgse principes en algemene zonering) is het planvoornemen getoetst aan de Limburgse principes, algemene zoneringen en aan het thema Wonen en leefomgeving. Hieruit blijkt dat het planvoornemen passend is (ad A). In paragraaf 3.3.1 is het planvoornemen getoetst aan de regionale woonvisie. Hieruit blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte (Ad B en C). De woningen worden gerealiseerd in 2027. Hiermee is het planvoornemen passend binnen de uitgangspunten van artikel 12.1 zoals gesteld in de Provinciale Omgevingsverordening.

Roerdalslenk I en III

Zowel Roerdalslenk I als Roerdalslenk III zijn een boringsvrije zone. Binnen dit gebied zijn voorwaarden opgesteld voor bodemingrepen, bodemenergiesystemen en boorputten. Het is verboden activiteiten uit te voeren als deze dieper dan de bovenkant van de Brunssumklei gedaan wordt. De beschermende werking voor de drinkwaterwinning kan hiermee aangetast worden. Met oog op het beoogde planvoornemen vinden er geen bodemingrepen plaats die dieper dan de bovenste laag van de Brunssumklei rijken. De kleilaag bevindt zicht op 136 meter onder maaiveld. De boringen zullen niet verder dan 136 meter onder maaiveld plaatsvinden en daarmee vormt dit geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Limburg

In maart 2023 zetten zowel minister Hugo de Jonge, de Provincie en gemeenten, als een aantal woningcorporaties en het Waterschap Limburg hun handtekening onder de Woondeal Limburg. Hierin staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen, waarvan het grootste deel in de sociale huur, midden huur en betaalbare koop.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord- Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat er minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden, met een ambitie van 20.000 extra. Het gaat hierbij om de productie van ongeveer 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en regionaal gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van nieuwbouw is 37% bedoeld voor de middeninkomens en 30% voor sociale huur. Het plangebied ligt in de regio Midden-Limburg waar 10.649 nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden.

Na Noord-Limburg heeft Midden-Limburg de grootste bouwopgave. Midden-Limburg is het verbindend hart van de provincie waar het aantrekkelijk wonen en leven is. De welvaart is dan ook hoog en op de monitor brede welvaart wordt goed gescoord. De regio wil haar unieke karakter behouden door aandacht te houden op een duurzaamheid en klimaatbestendigheid, een circulaire economie en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Er is daarom aandacht voor meer leefbaarheid en woonkwaliteit in alle kernen van Midden-Limburg. Dit door het toevoegen van duurzame toekomstgerichte woningen voor senioren en starters. Verder heeft Midden-Limburg extra aandacht voor het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Toetsing Woondeal Limburg

Het beoogde planvoornemen bestaat uit 27% sociale huur (35 appartementen), 42% betaalbaar (14 eengezinswoningen en 41 appartementen) en 31% duur (7 stadswoningen en 26 appartementen). Hiermee worden er betaalbare woningen toegevoegd. Het plan sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen van de Woondeal Limburg. Verder vindt er met de nieuwbouw een verduurzaming van de bestaande woningbouwvoorraad plaats. De 3% sociale huurwoningen die in dit plan niet worden gerealiseerd, worden in samenspraak met de gemeente Nederweert elders in de gemeente ingevuld.

3.3.2 Regionale woonvisie Midden-Limburg 2022-2025

Momenteel is de regionale woonvisie Midden-Limburg 2022-2025 vigerend. Het is de 2e visie die door de 7 Midden-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt eerst teruggekeken naar de vorige visie: waar komt de gemeente Nederweert vandaan en wat moet er meegenomen worden naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn? Gesteld kan worden dat het wonen steeds meer verweven is met andere beleidsvelden in het economische én sociale domein.

Ook wordt er in de visie ingegaan op huishoudensontwikkelingen. Demografie blijft namelijk een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Ten slotte zijn er ook allemaal trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij maar aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie. Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad
  Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Geconstateerd wordt dat de samenstelling van de Nederlandse bevolking verandert. mensen worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1 of 2 persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op de huidige bestaande woningvoorraad. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die toegevoegd wordt, dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt er, nog meer dan voorheen, gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt
  In de regio Midden-Limburg komen de verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen de woningmarkt en de maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers de zich hier voor langere tijd willen vestigen. Maar ook woonwagenbewoners. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden de maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Kwantitatieve kaders

In de woonvisie Midden-Limburg zijn huishoudensprognoses meegenomen, deze prognoses vormen de basis voor de kwantitatieve kaders die zijn opgesteld in de woonvisie. Dit is bepalend voor het aantal benodigde woningen op de middellange termijn. De regio Midden-Limburg heeft de wens om bovenop deze prognoses aanvullend meer woningen te realiseren om tegemoet te komen aan de behoeften en wensen van (toekomstige) inwoners. Daarnaast is sprake van een regionale ambitie voor de langere termijn. Over de omvang en de wijze waarop deze ambitie wordt ingevuld, maken de samenwerkende gemeenten nadere afspraken gedurende de looptijd van deze structuurvisie. Voor de periode na 2025 wordt ook, hoewel in deze structuurvisie niet cijfermatig vastgelegd, een hogere ambitie nagestreefd. Specifiek voor de gemeente Nederweert heeft dit geleid tot een jaarlijkse ambitie om 75-100 woningen te realiseren van 2021 tot en met 2025.

Kwalitatieve kaders

De huishoudenprognoses vormen samen met een steekproef onder de gemeentes die vallen onder Midden-Limburg de basis voor de kwalitatieve woonwensen van verschillende doelgroepen. Uit de steekproef volgde dat Midden-Limburg heeft te maken met twee grote demografische ontwikkelingen: ontgroening en vergrijzing. Het aantal jongere en midden huishouden laat een afname zien van 11% en 13% terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt met 30%. Hieruit wordt geconcludeerd dat de woonwensen van senioren dus zwaar meetellen. Ook laat dit zien dat het aantal 1- en 2-persoons-huishoudens zal toenemen en het aantal gezinnen zal afnemen.

Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Er is een afnemende woonbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zowel in de huur- als de koopsector. Daarom is het bij nieuwbouw niet verstandig om fors in te zetten op de realisering van grondgebonden woningen. Daarom zijn voor woningen een aantal uitgangspunten opgesteld die dienen als kwalitatieve richtlijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Koppelkansen m.b.t. leegstand, herstructurering, rotte plekken en waardevolle plekken;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woningen moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Het nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- Er wordt aansluiting gezocht op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

In de vorige Regionale Woonvisie was opgenomen dat er onderzoek zou worden gedaan naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen een de huisvestingsbehoefte van internationale werknemer. Daar is regionaal aan voldaan. In de huidige context wordt gesteld dat kwantitatieve opgave ten dienste ligt van de kwalitatieve. Door selectief te zijn in het toevoegen van nieuwe plannen en die af te stemmen op de duurzame behoefte, voorkomen we dat overmatige leegstand gaat leiden tot leegstand ‘na het piekmoment’. Plannen met meer dan 10 woningen dienen regionaal te worden afgestemd.

Toetsing regionale woonvisie

Het beoogde planvoornemen bestaat uit 27% sociale huur (35 appartementen), 42% betaalbaar (14 eengezinswoningen en 41 appartementen) en 31% duur (7 stadswoningen en 26 appartementen). Het voornoemd programma is gekoppeld aan de doelgroepen zoals bepaald met de Wijkgerichte ‘data’-tool, welke ook blijkt uit het advies van de makelaar en in de omgevingsdialoog naar voren kwam.

- Grondgebonden eengezinswoning: gezinnen/ startende tweeverdieners
- Stadswoning: grotere gezinnen
- Huurappartementen: 1-2 persoonshuishoudens/ starters/ senioren
- Koopappartementen (40-50 m^2): 1 persoonshuishoudens/ starters
- Koopappartementen (80-90 m^2): 1-2 persoonshuishoudens/ senioren

- - Koopappartementen (90-100 m^2): 2-3 persoonshuishoudens

De appartementen spelen daarbij in op de vraag van senioren naar nul-treden woningen en hebben een directe relatie met een doelgroep die op termijn wellicht zorg aan huis wenst. Onderhavig planvoornemen is passend binnen de kaders zoals gesteld in de regionale woonvisie Midden Limburg 2022-2025. Er wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zoals beschreven in de visie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Op 12 december 2023 is door de gemeente Nederweert de 'Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen' gepubliceerd. Het doel van deze Omgevingsvisie is zorgen dat in de kernen, op de bedrijventerreinen en in de buitengebieden goed wonen, werken en recreëren is én blijft. De Omgevingsvisie geeft inzicht in de ontwikkelkeuzes die zijn gemaakt en geven zo richting aan mogelijke ontwikkelingen. De ontwikkelkeuzes zijn niet alleen op basis van het heden gemaakt, maar bevatten ook keuzes op de middellange en lange termijn. Hierin is onderscheidt gemaakt in 2 dimensies: gebaseerd op de identiteit van de kernen en gebaseerd op de maatschappelijke opgave die spelen in Nederland. In totaal omvat de gemeente Nederweert 6 kernen en 5 bedrijventerreinen met ieder een eigen karakter. Het dorp Nederweert is aangewezen als één van de kernen in deze Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen zijn 9 hoofdopgaven opgesteld:

1. Passende woningbouw;
2. Toekomstbestendige bedrijventerreinen;
3. Voorzieningen in de kernen;
4. Gezonde en veilige leefomgeving;
5. Een bijdrage leveren aan de energietransitie;
6. Een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie;
7. Versterken groene karakter;
8. Versterken infrastructuur;
9. Versterken gastvrijheid en beleving.

De volgende thema's zijn van toepassing op onderhavig voornemen:

- Passende woningbouw
  De druk op de woningmarkt is ook in Nederweert groot. Er is behoefte aan woningen is het grootst in de klasse betaalbare en passend huur- en koopwoningen welke geschikt zijn voor starters, senioren en één- en tweepersoons huishoudens. Dit is onderdeel van een proces wat te maken heeft met een veranderende demografie en het feit dat steeds meer mensen alleen wonen. De opgave ligt hiermee bij het afstemmen van het type woningen aan de behoefte.
- Een gezonde en veilige leefomgeving
  Een gezonde en veilige leefomgeving geeft invulling aan de bescherming van de gezondheid, over de bevordering van de gezondheid, verkeersveiligheid en sociale veiligheid. De gemeente Nederweert vindt het belangrijk dat dit wordt gefaciliteerd in de leefomgeving. Voor de kernen heeft de gezondheid met name te maken met gezonde lucht, schone lucht draagt bij aan de gezondheid. Uit onderzoeken resulteerde dat met name geur en fijnstof werden overschreden. Het is belangrijk om manieren te vinden om de gezondheid van de lucht te verbeteren. De gemeente Nederweert heeft het Schone Lucht Akkoord (SLA) ondertekend om ten minste 50% gezondheidswinst te realiseren ten opzicht van 2016. Ook heeft in 2050 hittestress geen negatieve invloed op de gezondheid omdat de kernen klimaatbestendig zijn.
- Een bijdrage leveren aan de energietransitie

De energietransitie is één van de grootste opgaves van deze tijd. De gemeente Nederweert wil bijdragen aan het doel om de CO2-uitstoot te verminderen door af te stappen van fossiele brandstoffen zoals olie en aardgas. Deze zullen vervangen worden door duurzame energiebronnen zoals zon en wind. Voor het bijdragen aan de energietransitie heeft de gemeente Nederweert 3 belangrijke pijlers opgesteld: Energiebesparing, warmtetransitie en duurzame opwek elektriciteit.

- Een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie
  De gevolgen van klimaatverandering zijn steeds zichtbaarder. We hebben steeds vaker te maken met extreme buien, langere perioden van droogte, watertekort en hogere temperaturen. Midden-Limburg is de droogste regio van Nederland. Omdat de temperatuur in Nederland in de zomer steeds hoger wordt en de warme perioden steeds langer duren, hebben we in onze kernen en op onze bedrijventerreinen last van hittestress. De negatieve gevolgen kunnen we beperken door de kernen en bedrijventerreinen zo in te richten dat we beter om kunnen gaan met de effecten van klimaatverandering (klimaatadaptatie).
- Versterken groene karakter
  Groen heeft meerdere nuttige functies voor mens en maatschappij. Een goede mix van beplanting bij aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Op warme dagen loopt de temperatuur in de kernen behoorlijk op. Met name bomen voorkomen hittestress, weerkaatsing van zonlicht op gevels en de verdamping van vocht, maar nog prettiger is dat ze zorgen voor schaduwwerking. Groen werkt structurerend en draagt bij aan de identiteit van het gebied. Daarmee wordt het fijner om te verblijven in het openbare gebied.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Onderhavige ontwikkeling is goed aangesloten op de passende woningbouw door het realiseren van betaalbare woningen en sociale huurwoningen, welke tevens passend zijn binnen de doelgroepen zoals omschreven in paragraaf 3.3.2. Verder draagt onderhavig plan bij aan de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. Er wordt nieuwbouw gerealiseerd waar voorheen een (grotendeels in verval geraken) bedrijventerrein was gelokaliseerd, hierbij worden de verouderde bedrijfspanden gesloopt en de gasleiding die niet in gebruik is verwijderd.

Een groot deel van de bestaande bebouwing en verharding komt te vervallen en zal plaats maken voor groen. Hiermee draag de ontwikkeling bij aan gezonde en veilige leefomgeving en een versterking van het groene karakter van de gemeente Nederweert. De ruimte voor groen versterkt tevens de bijdrage aan klimaatadaptatie en hittestress. Ook wordt bijgedragen aan de energietransitie. De woningen en appartementen worden gasloos gerealiseerd en bieden ruimte voor duurzame energiebronnen. Onderhavige ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Buitengebied van de gemeente Nederweert.

3.4.2 Strategische Visie Nederweert in 2020

Met de ‘Strategische Visie Nederweert in 2020’ geeft de gemeente Nederweert een afwegingskader mee op basis waarvan besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. Nederweert kent een strategische koers waarin een toekomst met een bescheiden demografische groei en een veranderende demografie. Er zijn vier thema’s gekozen waarin de ambities tot 2020 waren geformuleerd:

- Fysieke leefomgeving;
- Levensvatbare bedrijvigheid;
- Zorgzame leefbaarheid;
- Besturingsfilosofie.

De volgende thema’s zijn toepassing op onderhavige planvoornemen:

- Fysieke leefomgeving:
  De gemeente wil meer dan alleen maar reageren op de gangbare en voorzienbare trends en ontwikkelingen. Nederweert wil zich profileren als een aantrekkelijke woongemeente voor de regio Zuidoost-Brabant.

Behalve de senioren en de jongeren is ook het middensegment, met specifieke woonwensen, een belangrijke doelgroep. Het wonen in Nederweert moet zich voor deze doelgroep onderscheiden van andere omringende gemeenten. Er is behoeve aan kwalitatief hoogwaardige woonwijken in het groen in een bovengemiddeld aantrekkelijke woonomgeving. Er wordt extra geïnvesteerd in zaken als architectuur, kavelgrootte, duurzaamheid en klimaatbeleid. Een nieuwbouwwijk bij voorkeur in de kern Nederweert, waar de bouwer alle vrijheid krijgt, mits duurzaamheid en klimaatbeleid voorop gaan, kan daarin onderscheidend zijn.

- Zorgzame leefbaarheid:
  De gemeente beschouwt het bevorderen van het welzijn als een belangrijke opgave. De gemeente wil meer dan alleen maar reageren op de gangbare en voorzienbare trends en ontwikkelingen. Ze stelt zich proactief op en bepaalt zelf de doelen. Nederweert wil zich profileren als een aantrekkelijke woongemeente en wil groeien. In alle kernen komen kwalitatief en kwantitatief voldoende woningen met een grote variatie en voor alle segmenten. Integreren, elkaar ontmoeten, zorg en verantwoordelijkheid voelen voor elkaar en voor de eigen leefomgeving staan in de kernen voorop.

Toetsing strategische visie Nederweert in 2020

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een prettig en groen woonklimaat binnen de gemeente waarbij er nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt 27% sociale huur (35 appartementen), 42% betaalbaar (14 eengezinswoningen en 41 appartementen) en 31% duur (7 stadswoningen en 26 appartementen). Dit sluit ook aan op de doelgroepen behoefte zoals beschreven in paragraaf 3.3.2.

Een groot deel van de bestaande bebouwing en verharding komt te vervallen en zal plaats maken voor groen. Hiermee draag de ontwikkeling bij aan gezonde en veilige leefomgeving en een versterking van het groene karakter van de gemeente Nederweert.

De ruimte voor groen versterkt tevens de bijdrage aan klimaatadaptatie en hittestress. Ook wordt bijgedragen aan de energietransitie. De woningen en appartementen worden gasloos gerealiseerd en bieden ruimte voor duurzame energiebronnen. Onderhavige ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie Nederweert in 2020.

3.4.3 Visie multifunctioneel groen

De gemeente Nederweert heeft de visie multifunctioneel groen opgesteld om de ambities uit te spreken omtrent het groen in de regio. De gemeente heeft de ambitie om al het openbaar groen tenminste twee functies tegelijk te laten vervullen. Dan krijgen we echt ‘multifunctionele’ groenvoorzieningen. Doel is om daarin slimme combinaties te maken, zowel binnen het groene vakgebied, als met andere vakgebieden, zoals water, infrastructuur en het sociale domein.

De ambitie multifunctioneel groen wil de gemeente bereiken door de komende jaren te letten op meerdere thema’s. Deze thema’s worden gebruikt bij het maken van inrichtingsplannen, het uitvoeren van projecten in de openbare ruimte en bij het beheer van het groen. De volgende thema’s zijn uitgewerkt in deze visie:

- Biodiversiteit: de soortenrijkdom moet worden bevorderd, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom. Het is van belang dat een zo stabiel mogelijk ecosysteem op lokale schaal en een zo groot mogelijke aaneengesloten groengebied wordt gecreëerd. De gemeente wil dit bereiken door inrichtingsplannen bij nieuwbouw de toetsen op de meerwaarde van biodiversiteit. Ook wordt er gekeken naar hoe verbindingen kunnen bijdragen aan meer biodiversiteit en wordt bij beheer gekeken hoe beheermethode kan bijdragen aan het vergroten van biodiversiteit. Specifieke maatregelen, of aandachtspunten, worden ook benoemd die van belang zijn bij (her)inrichting. Het natuurlijk inrichten van wadi’s om de soortenrijkdom te vergroten en het vermijden van monoculturen.

- Klimaatadaptatie: vrij vertaald omvat de term klimaatadaptatie de omgang met extreem weer en de effecten daarvan. Het gaat om het beperken van schadelijke gevolgen. Nederland wil in 2050 klimaatbestendig water robuust zijn ingericht. Daarom heeft de gemeente Nederweert ambities opgesteld: het verminderen van wateroverlast, verminderen van de droogte, verminderen stedelijke hitte-eiland effect en bijdragen aan de opvang van CO^2.
- Recreatie: Recreatie staat voor ontspanning, bewegen en vermaak en draagt bij aan het welbevinden en de gezondheid van de inwoners. Daarbij stimuleert het de economische ontwikkeling door toerisme. Groen speelt hierbij een belangrijke rol. Het groen binnen en buiten de kernen moet beter toegankelijk en bruikbaar worden gemaakt, om daarmee het 'buiten leven' te stimuleren. Dat kan door het behouden, verbeteren of aanleggen van recreatieve routes en plekken. Aandachtspunten zijn hierbij het vergroten van recreatiemogelijkheden en het stimuleren van bewegen.
- Gezondheid: gezondheid en welzijn is in Nederweert een synoniem voor ''positieve gezondheid''. Positieve gezondheid staat voor 'gezondheid als het vermogen om je aan te passen en je eigen regie te voeren, in het licht van de sociale, fysieke en emotionele uitdagingen van het leven'. Deze visie is de basis voor het beleidsplan en groen levert aantoonbaar een bijdrage aan positieve gezondheid. De gemeente Nederweert wil een bijdrage leveren aan het bevorderen van een gezonde en groene leefomgeving. Dit wil de gemeente bereiken door het vergroten van de leefbaarheid door middel van groen en het bevorderen van de educatieve functie van groen en participatie.

Toetsing aan de visie multifunctioneel groen

Het groen in de openbare ruimte tussen de appartementen en de grondgebonden woningen dient als drager van het plan en verbind de verschillende gebouwen binnen het plangebied tot één geheel. Waarbij de paden die golfend door het plan heen lopen, de plek een speels karakter geven en de bewoners door het nieuwe groen en duurzaam woon- en leefgebied heen leiden.



Figuur 22: Inrichtingsplan

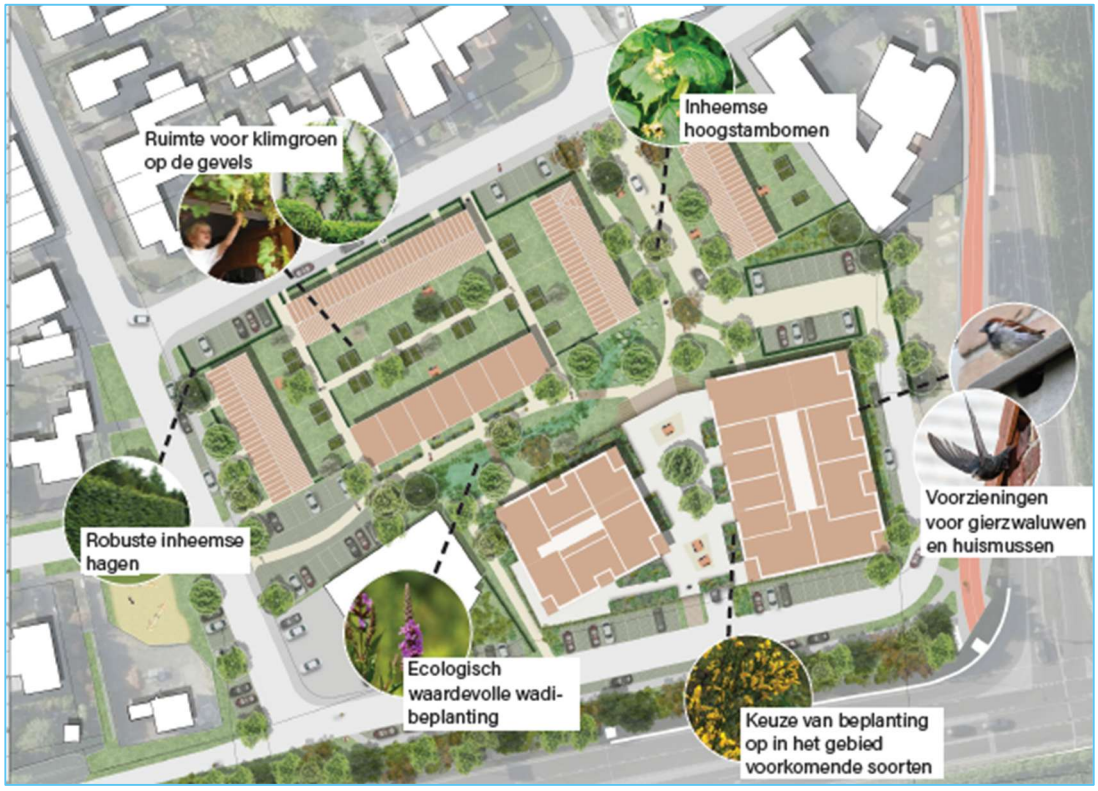
In het middengebied loopt een wadi waar een tweetal vlonderbruggen overheen lopen om de entrees van het appartementencomplex te bereiken. De wadi zelf zorgt gedeeltelijk voor de waterberging binnen het plangebied en biedt de mogelijkheid om in combinatie met het groene binnengebied, deze te gebruiken als natuurlijke speelplaats en bied daarmee een plek voor ontmoeting. Dit kan de sociale cohesie binnen het plan bevorderen.

De openbare parkeerplekken worden zoveel als mogelijk 'groen' uitgevoerd. Op deze manier biedt de parkeerplaats ruimte voor vergroening en waterinfiltratie en sluit daarmee goed aan op het groene en duurzame karakter van het plangebied.

Gezondheid
Binnen het plangebied is het parkeren zoveel als mogelijk 'geclusterd' en uit het zicht van de grondgebonden woningen en appartementen gesitueerd. In combinatie met het groene karakter van het plangebied zorgt dit voor zoveel als mogelijk zicht op groen vanuit de woning. Uit diverse studies blijkt dat het uitzicht op groen het geluksniveau, vermindering van stress en het algemene welzijn van de mens bevorderd.

De groene opzet van het plan bevordert daarmee niet alleen de mentale en fysieke gezondheid door het verminderen van stress en het verhogen van de concentratie, maar kan ook leiden tot meer sociale interactie (o.a. door de natuurlijke speelplaats in het binnengebied en de daktuin op de stallingsgarage) en een sterker immuunsysteem door blootstelling aan natuurlijke elementen. Zelfs het kunnen zien van natuur vanuit je woonkamer heeft een rustgevend effect en verhoogt het gevoel van welzijn.

Biodiversiteit
Het plan is natuur inclusief ontwikkeld, wat betekent dat voorzieningen zijn getroffen voor flora en fauna. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en de gezondheid van de bewoners.



Figuur 23: Principe voor de bevordering van de biodiversiteit

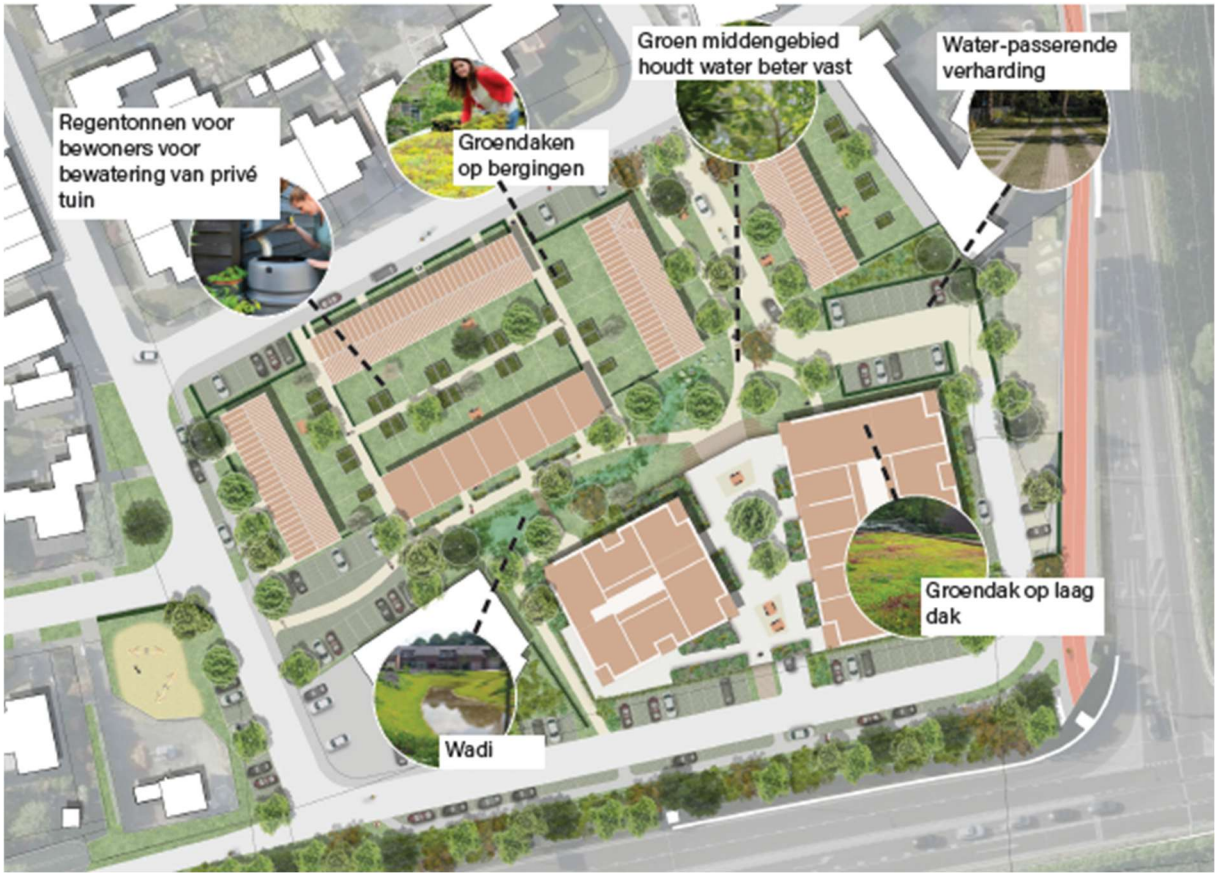
Er wordt gebruik gemaakt van opbouwstenen, die een onderkomen bieden aan vleermuizen, en plaatsen dakvoorzieningen om ruimte te bieden aan mussen en gierzwaluwen.

De gevels van de woningen bieden ruimte om deze te laten begroeien met (klim) planten. Ze brengen groen, kleur en geur met zich mee. Vlinders en insecten zijn dol op de bloemen en kleine vogels vinden beschutting in dicht vertakte of doornige klimplanten.

Diverse voor- en zijtuinen aan het openbaar gebied worden voorzien van een haag. Deze bestaat uit een rustige mix van soorten die afgestemd is met de architectuur van de woning. Op deze wijze ontstaat een wisselende landschappelijke haag met inheemse bes dragende hagen/struiken en een grote bijdrage aan de biodiversiteit.

Door het toevoegen van een variëteit aan beplantingen en specifieke beschutting en verblijven, trekt dit veel verschillende (inheemse) planten diersoorten aan om naar het gebied te komen. Waarmee de biodiversiteit versterkt wordt.

Klimaatadaptatie
De ambitie is om een woonwijk te realiseren met een meerwaarde voor mens, flora en fauna. De bebouwing vormt daarbij een verrassende tweede biotoop.



Figuur 24: Principe water

De groene, platte daken van de bergingen en de groene daktuin op de stallingsgarage tussen en rondom de twee appartementenblokken geven een stimulans aan de biodiversiteit, voorkomen hittestress en zorgen voor een geleidelijke afvoer van regenwater. Waarbij de groene daktuin, naast het groene binnengebied, een extra plek is voor ontmoeting en daarmee de sociale cohesie binnen het plan kan bevorderen.

De groene inrichting, water-passerende verharding, goede grond en dito bodemleven zorgen voor buffering, vertraging en infiltratie van het water.

Het afstromend water vanuit de verharding wordt o.a. verbonden met de aan te leggen wadi. Water vanuit hemelwaterafvoeren van de bergingen gaat naar individuele regentonnen, deze bieden we standaard aan. Het water van de hemelwaterafvoeren gaat naar de infiltratiekratten. De bewoners kunnen het water uit de regentonnen gebruiken voor het water geven aan de beplanting.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de visie van multifunctioneel groen, aangezien er voldoende maatregelen worden getroffen met betrekking tot biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie en gezondheid.

4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving zoals deze relevant zijn voor het plan dat voorligt. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

4.2 M.e.r.-beoordeling

toetsingskader

De mer-procedure en mer-beoordeling is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een mer-procedure en mer-beoordeling is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een omgevingsvisie, omgevingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de mer-procedure en mer-beoordeling zijn vastgelegd in de Omgevingswet (Ow) en in het Omgevingsbesluit (Ob).

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Toetsing aan de m.e.r.-beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft een project dat, vanwege de aard van de functiewijziging en de omvang van de bebouwing, als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt getypeerd. Een stedelijk ontwikkelingsproject komt voor onder categorie J11 van bijlage V bij het Ob. De omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit is aangewezen als besluit waarvoor een mer-(beoordelingsplicht) geldt. Bij categorie J11 is kolom 2 niet van toepassing. Kolom 3 wijst ‘aanleg, wijziging of uitbreiding’ aan als gevallen waarin sprake is van de mer-beoordelingsplicht. Hiervan is in deze situatie sprake. Geconcludeerd wordt dus dat sprake is van een project-mer-beoordeling. Deze is opgenomen in de bijlage.

Op basis van de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Wanneer er geen aanzienlijke milieueffecten zijn is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om milieueffectrapport (MER) op te stellen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen milieueffectrapport (MER) benodigd is.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan of het doorlopen van een BOPA-procedure oor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

G. *Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)*: Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorzieningen of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

H. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   - De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   - Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheid om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

I. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt het tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   - Op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   - Nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

J. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte , de marktvraag of de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 29 grondgebonden woningen en 102 appartementen. In de huidige situatie is het plangebied voornamelijk in gebruik als bedrijfslocatie. De appartementen worden verdeeld in twee wooncomplexen. Aangezien de realisatie van 15 of meer appartementen op basis van jurisprudentie wordt gekenmerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling is het hierdoor vereist de behoefte aan deze ontwikkeling te beschrijven.

Behoeftebeschrijving

In paragraaf 3.3.1 is het planvoornemen getoetst aan de woondeal Limburg. Hierin geldt voor Limburg dat er 3.000 woningen per jaar gebouwd moeten worden. Vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid dient minimaal 2/3 van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment te worden gerealiseerd. Van nieuwbouw is 30% bedoeld voor de sociale huur en 37% voor middeninkomens. Het plangebied ligt in de regio Midden-Limburg waar per jaar gemiddeld 975-1.150 nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden. Onderhavig planvoornemen voorziet in deze kwantitatieve behoefte aan woningen. Tevens geldt uit de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg' dat er door de veranderende samenstelling van huishoudens een stijgende woonbehoefte aan appartementen is. Daarmee is onderhavig plangebied ook passend binnen de kwalitatieve woningbehoefte.

In hoofdstuk 3.4.1 is het plangebied getoetst aan de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen. De druk op de woningbouw is ook in Nederweert groot. Er is behoefte aan betaalbare en passende huur- en koopwoningen welke geschikt zijn voor starters, senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Ook in de Strategische Visie Nederweert 2020, waaraan in hoofdstuk 3.4.2 is getoetst, wordt dit benoemd. Er moeten woningen beschikbaar zijn voor starters, mensen in het middensegment en senioren. In Nederweert is behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woonwijken in het groen in een bovengemiddeld aantrekkelijke woonomgeving.

Met onderhavig planvoornemen worden er 131 nieuwe woningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen. Hiermee geeft het planvoornemen invulling aan de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met een prettig en groen woonklimaat.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

4.4 Duurzaamheid

Toetsingskader

De duurzame ontwikkeling is in de Ow verder geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In artikel 1.3 van de Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet als volgt verwoord:
''Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- *Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;*
- *Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving er vervulling van de maatschappelijke behoeften.''*

Artikel 2.1 Ow geeft vervolgens aan dat bestuursorganen van een gemeente, provincie, het Rijk of een waterschap hun taken en bevoegdheden op grond van deze wet uitoefenen met het oog op de doelen van deze wet, zoals dus ook de belangrijke doelen neergelegd in artikel 1.3 Ow. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving. Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling geborgd voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving. Het vergt een in de wet voorziene samenhangende benadering vanaf het begin van de besluitvorming van alle relevante belangen: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Ook is het mogelijk om in het omgevingsplan maatwerkregels op te nemen met betrekking tot energieprestatie en milieuprestatie bij nieuwbouw van gebouwen en daarbij strengere grenswaarden op te nemen dan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geformuleerde landelijke normen.

Toetsing aan het aspect duurzaamheid

Met onderhavige ontwikkeling wordt op verschillende manieren invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid. De ambitie is om een woonwijk te realiseren met een meerwaarde voor mens, flora en fauna. Waarbij de bebouwing (deels) een verrassende tweede biotoop vormt.

Groen en biodiversiteit

Binnen het plangebied is er veel aandacht besteedt aan het realiseren van veel groen in de wijk en daarmee het verbeteren van de biodiversiteit. Zo wordt er groen gerealiseerd op de bergingen en op het lage dak van het appartementencomplex. Tussen en rondom de woningen wordt veel groen gerealiseerd voor het stimuleren van de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.

Water

Binnen het plangebied is er rekening gehouden met eisen voor het opvangen van hemelwater. Het groen op de bergingen en op de daken van het appartementencomplex zorgt voor een geleidelijke afvoer van regenwater. De groene inrichting rondom de woningen, water passerende verharding, goede grond en dito bodemleven zorgt voor buffering, vertraging en infiltratie van het water.

Daarnaast worden er Wadi's aangelegd waar de verharding op uitmond. Hierdoor stroomt het aflopende water vanuit de verharding in de Wadi's. Water loopt vanaf de daken van de bergingen in individuele regentonnen. Hemelwater wordt afgevoerd naar infiltratiekratten die in de achtertuinen worden aangebracht. Dit water kunnen de bewoners gebruiken in hun tuin. Met deze twee maatregelen wordt de neerslag optimaal opgeslagen en benut. Een nadere toelichting op het aspect water wordt gegeven in paragraaf 4.13.

Energie

Alle woningen en appartementen zijn energiezuinig en voldoen aan de normen van BENG. Optioneel kunnen de woningen worden uitgevoerd middels END of zelfs NOM.

Fijn Wonen

De grondgebonden eengezinswoningen en de stadswoningen worden gerealiseerd met het Fijn Wonen woonconcept. Een Fijn Wonen-woning is in alle opzichten een fijne woning: betaalbaar, hoge kwaliteit, mooi en duurzaam. De woning wordt in de fabriek geproduceerd en op de bouwplaats geassembleerd. Hiermee worden circa 20 woningen in 20 dagen gerealiseerd!

Betaalbaarheid

Door het uitgekiende productieproces wordt bespaard op productie- en arbeidskosten, wat betaalbare woningen mogelijk maakt.

Duurzaamheid en stikstofdepositie

Bij een traditioneel gebouwde woning zorgt alle aanvoer en verwerking van materialen voor CO2- en stikstofuitstoot. Fijn Wonen levert kant-en-klare onderdelen op locatie, zodat er minder vervoersbewegingen nodig zijn en er dus minder CO2- en stikstofuitstoot is.

Minder afval, circulair en remontabel

Na het productieproces van een Fijn Wonen-woning blijft er maar één kliko afval over. Bij het bouwen van een reguliere woning zijn dat er gemiddeld drie. De woningen zijn een hoge mate van circulair met een BCI score van meer dan 70%.

Nauwelijks overlast

De assemblagetijd op locatie is per woning maar één dag, dus dat betekent een snellere realisatie en daardoor veel minder overlast voor omwonenden.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen is een mooie invulling gegeven aan het realiseren van een duurzame woonwijk.

4.5 Gezondheid

Toetsingskader

De Omgevingswet bevat instrumenten die overheden kansen bieden om de leefomgeving op een gezonde manier te beïnvloeden. Door de integrale benadering van de leefomgeving via de instrumenten van de Omgevingswet, kan gezondheid eerder een plek krijgen in de ruimtelijke afweging. Daarmee kan gezondheid een meer sturende rol krijgen. De Omgevingswet bevat de volgende artikelen die ingaan op het thema gezondheid:

- in artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden;
- in artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de Omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen;

- in artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid;
- over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze artikelen zien op het lozen op een oppervlaktewaterlichaam of zuivering technisch werk en milieubelastende activiteiten.

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige- en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In paragrafen 4.7 t/m 4.9 worden de aspecten geluid, bodem en luchtkwaliteit behandeld. Hieruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het aspect gezondheid voldoende is afgewogen.

Voor het aspect geur geldt dat de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 5.91 Bkl kan worden getypeerd als geurgevoelig gebouw. Rondom het plangebied zijn geen geurhinder veroorzakende agrarische functies gelegen. Kijkend naar de omliggende industrie en bedrijfsfuncties kan gesteld worden dat omliggende bedrijfsfuncties geen geurhinder veroorzaken. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Bronnen van trillingen betreffen voornamelijk verkeer of de weg of het spoor en bouw- en sloopactiviteiten. In onderhavig geval is enkel sprake van vrachtverkeer over de ten oosten en zuiden liggende N266 en N275. Dit betreffen geasfalteerde wegen welke met maximale snelheden van 50 km per uur en 80 km per uur. Hierdoor is de kans op trillingen door zwaar vrachtverkeer zeer klein. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Alle milieuthema's zijn afzonderlijk behandeld in onderhavige onderbouwing. Voor alle aspecten kan worden geconcludeerd dat het aspect gezondheid in voldoende mate is afgewogen. De thema's vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Activiteiten en milieuzonering

Toetsingskader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies. Voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten dient te worden voorkomen ten behoeve van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Bij het beoordelen of sprake is van balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies werd tot 1 januari 2024 veelvuldig gebruik gemaakt van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit

2009. Per 17 oktober 2024 is er een nieuwe handreiking gepubliceerd. Uitgangspunt van de systematiek van activiteiten en milieuzonering is dat voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies leidt tot balans tussen deze verschillende functies binnen een gebied. Op deze manier kan gestreefd worden naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De gemeente Nederweert heeft haar tijdelijke omgevingsplan nog niet omgezet naar een definitief omgevingsplan. In het tijdelijke omgevingsplan wordt uitgegaan van de oude VNG Handreiking (2009). Om deze reden is getoetst aan de handreiking uit 2009. In deze handreiking zijn richtafstanden voor verschillende bedrijfstypen opgesteld welke aanvaardbaar worden geacht ten opzichte van milieuhinder voor gevoelige bestemmingen (zoals woningen), waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijf)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de handreiking zijn bedrijven ingedeeld in verschillende milieucategorieën, waarbij geldt: hoe hoger de milieucategorie, hoe zwaarder de milieubelasting. De richtafstanden tussen bedrijven en milieuhinder gevoelige bestemmingen nemen dus toe naarmate een bedrijf in een hogere milieucategorie wordt ingedeeld.

Toetsing aan het aspect activiteiten en milieuzonering

Aangezien het plangebied is gelegen aan 2 N-wegen, er rondom het plangebied aan de oost- en zuidzijde bedrijventerreinen liggen en er voor de rest woningen rondom het plangebied liggen, is het moeilijk in te schatten hoe het omgevingstype getypeerd kan worden. Om voor worstcase uit te gaan wordt het plangebied getypeerd als rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1). Dit omgevingstype houdt in dat tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven minimaal de ‘richtafstand’ in acht dient te worden genomen. Naast woningbouw zijn er rondom het plangebied de volgende relevante activiteiten aanwezig:

- Bedrijventerrein ten Oosten van plangebied, Budschop.
- Bedrijventerrein ten Zuiden van plangebied, Pannenweg Oost.
- Logopedie praktijk grenzend aan plangebied.
- Hotelfunctie ten oosten plangebied.
- Betonbedrijf ten zuiden van plangebied.

Het bedrijventerrein ten oosten van het plangebied

Ten oosten van het plangebied ligt op circa 90 meter ligt een bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1 met bijbehorende richtafstand van 50 meter. Hiermee is het bedrijventerrein niet overlappend met het plangebied. Wel geldt dat reeds bestaande bedrijven op het bedrijventerrein op moment van vaststelling ook zijn toegestaan. Uit een analyse blijkt dat deze bedrijfsactiviteiten niet meer aanwezig zijn of een richtafstand kennen die niet overlappend is met het plangebied. Het bedrijventerrein vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied

Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 35 meter het bedrijventerrein ‘Pannenweg Oost’. Ook hier is het mogelijk om bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 te realiseren met bijbehorende richtafstand van 50 meter. Hiermee is het bedrijventerrein gedeeltelijk overlappend met het plangebied. Het betreffen twee bedrijven die voor een zeer klein deel overlappend zijn met het plangebied:

- Een houthandel
- Caris kozijnen

Gezien de kleinschaligheid van de houthandel en het feit dat enkel het winkelgedeelte van Caris kozijnen overlappend is met het plangebied mag worden aangenomen dat hiervoor een maximale milieucategorie van 2 geldt, met bijbehorende richtafstand van 30 meter. Tevens geldt dat tussen het bedrijventerrein en het

plangebied de N275 is gelegen die voor wat betreft geluid maatgevender is. Daarmee mag aangenomen worden dat het bedrijventerrein geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

De logopediepraktijk grenzend aan het plangebied
Ten zuidwesten grenst een logopediepraktijk aan het plangebied en kent een milieucategorie van 1 met bijbehorende richtafstand van 10 meter. Het pand grenst aan het plangebied en de minimale afstand van 10 meter wordt hierdoor niet gewaarborgd (de woningen/appartementen zitten wel op minimaal 10 meter afstand, de stallingsgarage zit binnen deze afstand). Echter kijkend naar het huidige gebruik en de grootte van de praktijk/kleinschaligheid worden er geen belemmeringen verwacht.

De hotelfunctie ten oosten van het plangebied
Ten oosten van het plangebied ligt een hotel. Hotels kennen een maximale milieucategorie van 2 met een bijbehorende afstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand tussen het hotel en de dichtstbijzijnde woning betreft meer dan 10 meter. Hiermee ligt het hotel buiten de richtafstand en vormt deze geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Betonbedrijf ten zuiden van het plangebied
Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch: inrichting voor de productie van betonmortel en verwerking van natte en droge betonresten. Op- en overslagactiviteiten van bult- en stukgoederen voor derden zijn toegestaan. Voor het huidige gebruik van de betonproductie is in het bestemmingsplan een geluidszone aangegeven. Hierdoor heeft het beton bedrijf geen belemmering ten opzichte van het plangebied.

De geluidzone van het industrieterrein is vastgesteld op grond van de (inmiddels vervallen) Wet geluidhinder. Ter plaatse van de zonegrens geldt dat het geluid als gevolg van alle bedrijven op het industrieterrein tezamen, niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee geeft de geluidzone ook het akoestisch aandachtsgebied van het industrieterrein aan. Omdat het plangebied niet binnen de geluidzone is gesitueerd, mag worden aangenomen dat het plangebied zich buiten de invloedssfeer van de bedrijven bevindt. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Bij verdere planuitwerking worden er geen belemmeringen verwacht.

Conclusie
Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Geluid
Toetsingskader
Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Toetsing aan aspect geluid

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige motivering. De belangrijkste resultaten uit het akoestisch onderzoek zijn onderstaand weergeven.

In het akoestisch onderzoek is gebleken dat om het plan De Staat te Nederweert voor de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk te maken, in het omgevingsplan meer geluid toegestaan dient te worden dan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving voor de geluidbronsoort rijkswegen. Voor de provinciale wegen zijn op basis van het overgangsrecht de bepalingen uit de Wet geluidhinder nog van toepassing. Gebleken is dat in het plan sprake is van overschrijding van de voorkeurswaarde, ten gevolge van de provinciale wegen N275 en N266 zijn hogere grenswaarden benodigd.

Om het plan te kunnen realiseren, dient op grond van artikel 5.78y de zuidzijde van het bouwvlak voor de appartementen te worden aangemerkt als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen, omdat hier sprake is van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde als gevolg van de provinciale weg N275.

Gebleken is dat het treffen van geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend is of stuit op overwegende bezwaren van technische, financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Ook is geconcludeerd dat een combinatie van bron- en overdrachtsmaatregelen niet kan leiden tot een significante verlaging van de geluidbelasting.

De waarde van het geluid om toe te staan in het omgevingsplan en de benodigde hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (overgangsrecht) zijn samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 1: Samenvatting toe te staan geluid en benodigde hogere grenswaarden

Onderdeel	Toe te staan geluid	Benodigde hogere grenswaarde	
	geluidbronsoort rijkswegen	N275	N266
Bouwvlakken grondgebonden woningen	53 L_{den}	60 dB	56 dB
Bouwvlak appartementen	53 L_{den}	63 dB	59 dB

In het akoestisch onderzoek zijn bouwkundige maatregelen voorgesteld om te kunnen voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld aan een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen (artikel 5.78y Bkl) en om (zoveel mogelijk) te voorzien in een geluidluwe gevel of geluidluw geveldeel. Op basis van het definitieve ontwerp dienen in een later stadium van de planontwikkeling de bouwkundige maatregelen verder te worden gedimensioneerd.

Het gecumuleerd geluid bedraagt in onderhavige situatie ten hoogste 69 LCUM en is op basis van de ‘methode Miedema’ gekwalificeerd als ‘slecht’. Uit analyse van de resultaten blijkt dat ruim 40% van de gevels de kwalificatie ‘goed’ of ‘redelijk’ heeft. De kwalificatie ‘slecht’ geldt voor circa 15% van de gevels.

Het gezamenlijk geluid is in onderhavige situatie ten hoogste 69 Lden. Op basis van modelberekeningen is geconcludeerd dat geen sprake is van significante indirecte akoestische effecten als gevolg van veranderend verkeer en de gewijzigde overdracht van geluid.

Conclusie

Wanneer bij het verdere ontwerp voldoende akoestische maatregelen worden getroffen vormt het aspect akoestiek geen belemmering. Dit wordt in het nader te bepalen ontwerp proces meegenomen.

4.8 Bodem

Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Toetsing aan het aspect bodem

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door BKK Bodemadvies bv een milieutechnisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige motivering. Uit het onderzoekkunnen de onderstaande conclusies worden getrokken over de verschillende deellocaties.

Asfalt en asbest

Op basis van de resultaten met de PAK-detector en de laagopbouw is vastgesteld dat de bovenlaag van het asfalt in wegvak 3 en de onderlaag in wegvak 1 teerhoudend is. In totaal komt er 296 ton teerhoudend asfalt en 267 ton teervrij asfalt vrij bij het opbreken van de onderzochte wegvakken. Op het maaiveld zijn geen asbest verdachte (plaat-)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat-)materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie, > 20 mm) aangetroffen. De funderingslagen en de bodem kunnen daarmee als asbestonverdacht worden beschouwd.

Funderingslagen

In de uiterst puingranulaat en baksteen houdende lagen zijn, met betrekking tot de organische parameters, geen overschrijdingen van de maximale samenstellingswaarden aangetoond. Tevens blijkt uit de resultaten van de uitloogtesten dat voor geen van de onderzochte parameters de maximale emissiewaarden worden overschreden. Op basis van deze resultaten voldoen de funderingslagen indicatief aan de eisen voor een Niet-vormgegeven bouwstof.

Deellocatie 2,parkeerterrein, vml. Opslaglocatie auto's

Voor deellocatie 2 is sprake van sterk verontreinigde grond met zware metalen. Met de toekomstige herinrichting van het terrein dient rekening te worden gehouden met deze sterke bodemverontreiniging, die een belemmering is voor de toekomstige graafwerkzaamheden voor de herinrichting van het terrein. Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk om het terrein geschikt te maken voor woningbouw.

Overige plangebied
Het overgrote deel van het plangebied heeft lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB, minerale olie en/of PAK. De locaties kennen wisselend de bodemkwaliteitsklassen Landbouw/Natuur, Wonen en Industrie. Deze locaties vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen graafwerkzaamheden

Grondwater
In peilbuis 01 is de grondwaterspiegel op 1,58 m-mv aangetroffen, waardoor bemaling ten behoeve van de graafwerkzaamheden hoogstwaarschijnlijk nodig zal zijn. Derhalve is de kwaliteit van het grondwater bepaald en zijn er geen overschrijdingen van de interventie-waarden (conform Besluit kwaliteit leefomgeving) aangetoond.

Ten aanzien van de lozingsparameters is in het grondwater uit peilbuis 01 een verhoogd gehalte onopgeloste bestanddelen ten opzichte van de lozingseis uit het Besluit lozen buiten inrichtingen aangetoond.

Infiltratie onderzoek
Uit de meetresultaten volgens de Constant head-methode blijkt dat op basis van de classificatie in de doorlatendheid de onderzochte bodemlagen in de ondergrond, overwegend als slecht doorlatend worden beoordeeld. Plaatselijk is de ondergrond als vrij goed tot goed doorlatend. Hoogstwaarschijnlijk zijn de “slechte” resultaten zijn te wijten aan de sterke siltigheid van de zandlagen in de ondergrond.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling mits:
- de grond van deellocatie 2, parkeerterrein, vml. Opslaglocatie auto’s, zal gesaneerd moeten worden voordat de graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden binnen deze deellocatie.
- Een klein stuk van de grond van deellocatie 4 zal ook gesaneerd moeten worden voordat de graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden binnen dit deel van deze deellocatie.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). In artikel 5.50 en 5.51 van het Bkl zijn de situaties opgenomen waar de beoordeling van de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing is:
- Artikel 5.50 betreft de aanleg van een wegtunnelbuis met een tunnelbuislengte van ten minste 100 meter, de wijziging van een wegtunnelbuis waarbij de lengte met tenminste 100 meter toeneemt, of de aanleg van een autoweg of autosnelweg.
- Artikel 5.51 betreft specifieke aandachtsgebieden.

Woningen en kantoren dragen ‘Niet In Betekende Mate’ (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, als de omvang onder een vastgelegde grens ligt. Ook voor een combinatie van woningen en kantoren geeft het Bkl in artikel 5.54 een NIBM-grens. Het aantal NIBM-woningen of kantooroppervlakte is afhankelijk van het aantal ontsluitingswegen. Bij 2 ontsluitingswegen zijn meer woningen en kantoren mogelijk dan bij 1 ontsluitingsweg. Want twee ontsluitingswegen zorgen voor een betere spreiding van de uitstoot, als het verkeer zich (gelijkmatig) verdeelt over de wegen.

Toetsing aan het aspect luchtkwaliteit

Onderhavige woningbouwontwikkeling bevindt zich binnen de gemeente Nederweert. De gemeente Nederweert is een aandachtsgebied. Aandachtsgebieden zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxiden (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). De gemeente Nederweert is een aandachtsgebied voor alleen fijnstof.
Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Woonwijken dragen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging als:

- Er minder dan 1500 woningen worden gerealiseerd, én
- Er maar één ontsluitingsweg is.

Het onderhavige planvoornemen voorziet in de realisatie van 131 wooneenheden aan één ontsluitingsweg. Hiermee wordt ruimschoots binnen het NIBM-criterium van de Wet Milieubeheer gebleven.

Daarnaast is sinds 1 januari 2023 het CIMLK het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en per 1 januari 2024 de Omgevingswet(Ow). Het dichtstbijzijnde meetpunt lig ten zuiden van het plangebied. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel

Tabel 1: Concentraties NO_2 ter plaatse van het plangebied

	Concentraties ter plaatse plangebied	Grenswaarde (microgram/m3)
NO_2	15,50	40
PM_{10}	6,01	40
$PM_{2,5}$	9.36	25

Op basis van bovenstaande tabel blijkt dat de totale concentraties NO_2 ruim onder de grenswaarden blijft.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling kan als NIBM worden getypeerd en daarmee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Geur

Toetsingskader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (art. 5.92 Bkl). Een omgevingsplan moet erin voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Let op, in geval van functionele binding tussen gebouw en activiteit kunnen uitzonderingen gelden (art. 5.95 en 5.96 Bkl).

Indien het omgevingsplan regels bevat over geur door het exploiteren van zuiveringtechnische werken, door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf, door andere agrarische activiteiten wijst in het omgevingsplan een of meer bebouwingscontouren geur aan rond stedelijk gebied (art. 5.97 Bkl). De geometrische begrenzing moet vastgelegd worden in het omgevingsplan. Stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen binnen de bebouwingscontour worden opgenomen.

Er gelden specifieke instructieregels indien het initiatief betrekking heeft op:

- geur door het exploiteren van zuiveringtechnische werken (§ 5.1.4.6.2)
- Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (§ 5.1.4.6.3)
- Geur door andere agrarische activiteiten (§ 5.1.4.6.4)

Toetsing aan aspect geur

De gemeente Nederweert heeft de 'Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening' vastgesteld. Op grond van deze beleidsregel hoeft voor dorpskernen en direct aansluitend aan de dorpskernen niet getoetst te worden aan de gemeentelijke geurverordening en gebiedsvisie. Gevoelige functies mogen binnen de geurcontour van agrarische bedrijven mogelijk worden gemaakt zolang er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen bedrijven niet door de nieuwe gevoelige functies belemmerd worden en moet er sprake zijn van een goede belangenafweging, een en ander zoals in de jurisprudentie bepaald. Dit wordt per geval bekeken, waarbij gelijke plannen gelijk behandeld worden.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Op basis van het geurhinderpercentage kan een vertaling worden gemaakt naar de milieukwaliteit. Het plangebied ligt in een concentratiegebied. Voor concentratiegebieden gelden de onderstaande waarden:

Voorgrondbelasting (ou_e/m^3)	Percentage geurgehinderden	Milieukwaliteit
<1,5	0 - 5%	Zeer goed
1,5 - 3,7	5 - 10%	Goed

De gemeente staat een voorgrondbelasting van 1,5 oue/m^3 toe. Dit betekent op basis van bovenstaande tabel circa 5% geurgehinderden en een zeer goed woon- en leefklimaat. Bij een geurbelasting van maximaal 1,8 oue/m^3 neemt dit toe tot max 7% geurgehinderden en een goede milieukwaliteit. Met een dergelijke milieukwaliteit kan beargumenteerd worden dat in de onderhavige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:

- Het percentage geurgehinderden neem circa 2% toe. De ontwikkeling betreft de realisatie van 131 woningen. Uitgaande van een gemiddeld huishouden van 2,1 personen betekenen dit 275 personen in totaal. Met een hinderpercentage van 5% zullen circa 14 personen potentieel geurhinder ervaren. Bij een waarde van 1,8 ouE/m^3 zal dit aantal oplopen naar 19 personen. Dit betekent dat door de normverhoging een beperkt extra aantal van 5 mensen potentieel geurhinder zullen ervaren. Dat is acceptabel te achten gezien het totaal aantal woningen binnen de ontwikkeling.

Ondanks de verhoging van de voorgrondbelasting is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en zullen door de normverhoging een beperkt extra aantal van 5 mensen potentieel geurhinder ervaren.

Geen belemmering in de bedrijfsuitvoering van de veehouderij Hulsen 1

Om inzicht te krijgen in de geurbelasting van de veehouderij Hulsen 1 is de voorgrondbelasting van de veehouderij op 4 bestaande geurgevoelige objecten berekend, deze is opgenomen in de bijlage. Dit zijn de volgende adressen:

- Populierenstraat 1;
- Populierenstraat 2;
- Staat 53;
- Steer 7.

Hieruit blijkt dat Hulsen 1 reeds wordt belemmerd door bestaande geurgevoelige objecten (Staat 53 en Steer 7). Derhalve wordt de veehouderij door de beoogde ontwikkeling niet verder belemmerd in zijn bedrijfsuitvoering.

Conclusie

Ondanks de verhoging van de voorgrondbelasting is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en zullen door de normverhoging een beperkt extra aantal van slechts 5 mensen potentieel geurhinder ervaren. Daarnaast blijkt dat Hulsen 1 reeds wordt belemmerd door bestaande geurgevoelige objecten (Staat 53 en Steer 7). Derhalve wordt de veehouderij door de beoogde ontwikkeling niet verder belemmerd in zijn bedrijfsuitvoering.

De gemeente Nederweert hecht grote waarde aan het ontwikkelen van de voldoende woningen. Het onderhavige plan draagt bij aan de ambitie van de gemeente. Daarnaast wenst de gemeente zoveel als mogelijk de geurhinder vanuit agrarische bedrijven te beperken. Conform het beleid kunnen beide belangen worden afgewogen. Zoals hiervoor reeds beschreven kan geconcludeerd worden dat ook met iets hogere grenswaarden ter plekke van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.11 Natuurwaarden

Toetsingskader

Een van de thema's die op grond van de Omgevingswet onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000 - gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in hoofdstuk 3 instructieregels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om de Natura-2000 gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeiingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan.

Toetsing aan het aspect natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling is door BKK Advies bv een Quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage. De onderzoekslocatie is gelegen op ongeveer 2,1 kilometer van Natuurnetwerk Limburg. Externe effecten op Natuurnetwerk Limburg zijn niet te verwachten. De onderzoekslocatie is ook 2,1 kilometer verwijderd van Natura 2000-gebied Sarvsen en de Banen. Externe effecten zoals geluid, licht en trillingen zijn niet te verwachten. Een ontheffing Natura 2000 activiteit is op basis hiervan niet nodig. Een ‘nee tenzij’ toets in het kader van de NNN is niet nodig. Het thema stikstofdepositie wordt in de volgende paragraaf behandeld.

Soortenbescherming

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn waarnemingen bekend van diverse broedvogelsoorten, diverse vleermuissoorten en zoogdieren als eekhoorn en steenmarter. Tevens komen er diverse amfibieënsoorten voor

rond de onderzoekslocatie. Ook is de aanwezigheid van teunisbloempijlstaart in de omgeving van de onderzoekslocatie aangetoond.

Op basis van de Quickscan dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de gierzwaluw en de huismus. Naar gebouwbewonende vleermuizen en naar de teunisbloempijlstaart. Indien de met klimop begroeide boom wordt gekapt is aanvullend onderzoek naar boombewonende vleermuizen noodzakelijk. Ook dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter.

Derhalve is door BKK aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage. Hieruit blijkt dat Bij de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie worden geen nestplaatsen van huismus, en geen verblijfplaatsen of habitat van de teunisbloempijlstaart vernietigd of verstoord. Mitigerende of compenserende maatregelen, en een omgevingsvergunning zijn derhalve ten aanzien van deze soorten niet noodzakelijk.

De voorgenomen sloop van de huidige bebouwing leidt tot het verloren gaan van één nestlocatie van de gierzwaluw, en één zomer-, paar- en milde winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis binnen de onderzoekslocatie. Ten behoeve van de voorgenomen plannen zullen maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen en de functionaliteit van deze verblijfplaatsen binnen het gebied te garanderen. Betreffende maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan, en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie Limburg, middels de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

Conclusie
Wanneer de beoogde maatregelen worden getroffen, vormen aanwezige soorten geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Ook het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering.

4.12 Stikstof

Toetsingskader
Met de invoering van de Omgevingswet is de Wet natuurbescherming komen te vervallen. Dit houdt in dat het beschermen van natuurwaarden nu onder andere terechtkomt in het omgevingsplan. Bij een wijziging van een omgevingsplan moet een afweging gemaakt worden over een Natura 2000-activiteit. Hieronder wordt het volgende verstaan: “activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.”. Middels een voortoets stikstof in AERIUS dient aangetoond te worden dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen stikstofdepositie (mol/ha/j) is op omliggende Natura 2000-gebieden.

Toetsing aan het aspect stikstof
Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Aveco de Bondt een voortoets stikstof uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen bij de motivering. Hierin zijn zowel de realisatiefase en gebruiksfase beoordeeld.

<u>realisatiefase</u>
Algemeen geldt dat de stikstofemissie tijdens de werkzaamheden wordt bepaald door:
- Het aantal uren dat materieel en machines worden ingezet;
- Het vermogen van het in te zetten materieel en machines;
- Het aantal voertuigbewegingen en het afgelegde aantal kilometers.

Uit de berekening blijkt dat de totale stikstofemissie tijdens de realisatiefase niet leidt tot depositie op omliggende Natura -2000 gebieden (0,00 mol N/ha/jaar)

Gebruiksfase
Uit de berekening blijkt dat de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (niet hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar).

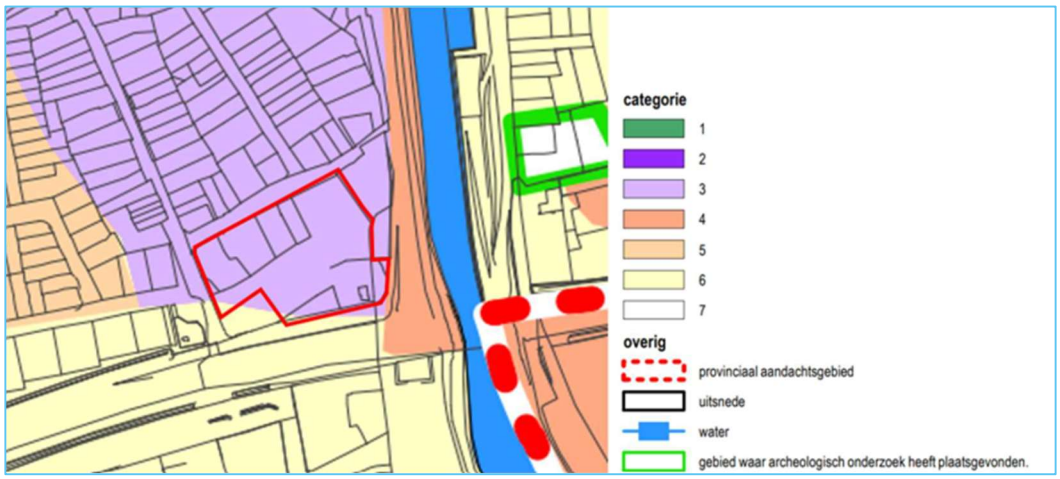
Conclusie
Voor de realisatie- en gebruiksfase kan gesteld worden dat de stikstofemissie geen belemmering oplevert voor de planontwikkeling.

4.13 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Toetsing aan het aspect archeologie en cultuurhistorie
Archeologie
Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door ADC Archeoprojecten in september 2024 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige motivering.

De gemeente Nederweert heeft een archeologische beleidskaart waarop de archeologische (verwachtings)waarden voor het gehele gemeentelijke grondgebied in beeld zijn gebracht. Het plangebied wordt grotendeels ingedeeld in categorie 3 ‘Gebieden van archeologische waarden’ en een klein deel ten zuiden wordt ingedeeld in categorie 6 ‘Gebieden met een lage archeologische verwachting’.



Figuur 25: Archeologische beleidskaart gemeente Nederweert

Voor het deel met Archeologische waarde categorie 6 geldt geen onderzoeksplicht, derhalve is ook geen dubbelbestemming archeologie aanwezig. Voor categorie 3 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm én een verstoringsoppervlakte van meer dan 250m^2. Dit is in overeenstemming met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 hoog' uit de beheersverordening 'Nederweert, Budschop, Eind en Ospeldijk'.

Uit het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek blijkt dat de ondergrond tot in de top van de C-horizont verstoord is. Er is geen potentieel archeologisch niveau aangetroffen waarin resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen kunnen voorkomen. In het zuidoosten van het plangebied is een verstoord pakket aanwezig dat gerelateerd kan zijn aan historische bebouwing uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd.

De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag voor alle archeologische periodes, behalve voor de perioden Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Met het archeologische onderzoek is daarmee het grootste deel van het plangebied voldoende onderzocht. Er wordt daar geen vervolgonderzoek geadviseerd. In het zuidoostelijk deel van het plangebied geldt voor een klein gebied dat archeologische verwachtingswaarde niet kan worden uitgesloten. Voorafgaand aan eventuele grondroerende werkzaamheden zal hier nader onderzoek plaatsvinden in de vorm van proefsleuven. Hiermee wordt behoudt van eventuele archeologische waarden voldoende geborgd.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Weert en Nederweert bevindt het plangebied zich binnen het historisch-geografische element 'historische kern'. Een klein deel bevindt zich in 'cultuurland'. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig.

Wel is er volgens de archeologische waardenkaart een gemeentelijk monument aanwezig. Deze is echter niet opgenomen in het overzicht van gemeentelijke monumenten op de website van de gemeente Nederweert. Gezien de archeologische waardenkaart gedateerd is, wordt uitgegaan van de gemeentelijke website en zijn er dus geen gemeentelijke monumenten binnen het plangebied.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.14 Water

Toetsingskader

in de omgevingswet staat, net als voorheen in de Waterwet, een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal, onder andere in het besluit kwaliteit leefomgeving. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn water.

In de omgevingswet is ook het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 opgenomen, zodat het Rijksplan voor het waterbeleid van Nederland geïntegreerd is in de nieuwe wetgeving. Dit programma is opgesteld als vervolg op 22 december 2015 vastgestelde Nationaal Waterplan 2016-2021. Het nationaal waterplan en het Beheer- en ontwikkelplan integraal opgepakt, zodat het rijk zich voor kon bereiden op de komst van de Omgevingswet. De Omgevingswet geldt sinds 1 januari 2024.

Omgevingsverordening provincie Limburg

Op grond van de verplichting in de Waterwet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg (2024) opgesteld. Daarnaast heeft de provincie Limburg ook het 'Provinciaal Waterprogramma 2022-2027' opgesteld. Doel van het provinciaal waterprogramma is het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit. De Omgevingsverordening is de doorwerking van het provinciaal waterprogramma.

Waterschap Limburg

Het waterbeheer is in handen van Waterschap Limburg. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma (2022-2027). Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor de waterhuishouding. In de Keur staan onder andere gebodsbepalingen en verbodsbepalingen en regels voor functies en activiteiten langs watergangen en waterkeringen.

Gemeente Nederweert

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht, waar onder andere de 'Wet gemeentelijke watertaken' en de Waterwet in is opgegaan. Met deze wetten zijn de gemeentelijke watertaken verbreedt en hebben de gemeenten de zorgtaak gekregen voor het verwerken van hemelwater, treffen van doelmatige maatregelen tegen structurele grondwateroverlast en de opvang en verwerking van afvalwater. De beleidsmatige invulling van deze (verbrede) gemeentelijke watertaken is vastgelegd volgens de Wet Milieubeheer, artikel 4.22. Bij de gemeente Nederweert is dit het 'Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2023'.

Toetsing aan het waterbelang

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Aveco de Bondt in oktober 2025 een watertoets uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige motivering. Hieruit blijken onderstaande resultaten:

- De waterbergingsopgave binnen het plangebied bedraagt 658,2 m^3, bij een totale verharding van 6.582 m^2
- In de ontwikkeling zijn een groot aantal waterbergende voorzieningen beoogd, te weten groene daken, een grote centrale wadi, half-verharde parkeerplaatsen en een pakket minerale wol onder de stallingsgarage.
- Met de waterbergingsvoorzieningen kan circa 593 m^3 statische berging worden gerealiseerd. Doordat infiltratie tijdens de bui kan worden meegerekend, wordt nog 389 m^3 dynamisch geborgen bij de wadi en minerale wol, waardoor ruim wordt voldaan aan de waterbergingsopgave. Om infiltratie te bevorderen, is het noodzakelijk dat grondverbetering wordt toegepast.

- Gezien de verwachte diepe grondwaterstand hoeft het plangebied niet te worden opgehoogd. Het is wel noodzakelijk om het vloerpeil minimaal 20 cm boven de as van het aanliggende straatpeil/maaiveld aan te leggen ter voorkoming van wateroverlast door extreme neerslag
- De gemeente Nederweert stelt dat bij (her-)ontwikkelingen afkoppeling van hemelwater van het riool dient plaats te vinden. Om de afvoer van hemelwater en vuilwater in de nieuwe situatie goed te laten aansluiten op de omgeving, dient contact opgenomen te worden met de gemeente.

Conclusie

Er wordt voldoende invulling gegeven aan waterbergende maatregelen ondanks dat er geen toename van verhard oppervlak plaatsvindt. Wel moet contact worden openomen met de gemeente voor de afkoppeling van hemelwater van het riool. Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.15 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Toetsing aan het aspect omgevingsveiligheid

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Aveco de Bondt in september 2025 een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid ter plekke van de Staat. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige motivering. Uit de resultaten van dit rapport blijkt het volgende.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied binnen het brandaandachtsgebied van een aardgasleiding ligt. Vanwege de ligging binnen het brandaandachtsgebied dienen er mogelijk aanvullende maatregelen te worden getroffen om de veiligheid te waarborgen. Het kan gaan om bouwkundige maatregelen, maar mogelijk zijn meer algemene maatregelen al voldoende (denk aan risicocommunicatie en creëren van mogelijkheden voor zelfredzaamheid). Geadviseerd wordt om hierover in gesprek te gaan met de gemeente/veiligheidsregio.

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en het brand- en explosieaandachtsgebied van basisnetroute A2. Het plangebied ligt wel binnen het gifwolkaandachtsgebied van basisnetroute A2. De te treffen bouwkundige maatregel tegen een gifwolk is het afsluitbaar maken van automatische ventilatie. Dit is al een standaard bouwkundige eis in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Over de N275, direct grenzend aan het plangebied, vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De vervoersintensiteiten van gevaarlijke stoffen over deze weg zijn echter beperkt en daardoor zijn ze in het kader van externe veiligheid niet relevant. In het kader van de ontwikkeling zal in samenspraak met de Veiligheidsregio bepaald moeten worden welke eventuele maatregelen getroffen moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Conclusie

Wanneer de bovenstaande maatregelen worden opgevolgd, vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.16 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK' op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en/of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een omgevingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Toetsing aan het aspect verkeer en parkeren

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Goudappel in september 2025 een verkeers- en parkeeronderbouwing opgesteld en in mei 2024een fietsparkeeronderbouwing. Beide rapportages zijn opgenomen als bijlage bij onderhavige toelichting.

<u>Autoparkeren</u>

Door Goudappel zijn op basis van de onderstaande uitgangspunten een drietal berekeningen opgesteld:

- Parkeerbeleid gemeente Nederweert van 23 april 2024;
- CROW -kerncijfers (2024);
- Passende parkeernorm.

Op basis van de drie berekeningen zijn de volgende conclusies getrokken:

- De berekende parkeerbehoefte op basis van het gemeentelijk beleid (op basis van hoge CROW-kencijfers 2018) bedraagt 179 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Bij een parkeeraanbod/-capaciteit van 156 parkeerplaatsen betekent dit een parkeertekort van 23 parkeerplaatsen.
- De berekende parkeerbehoefte op basis van herijkte, meer recente CROW-kencijfers 2024 bedraagt 156 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Bij een parkeeraanbod/-capaciteit van 156 parkeerplaatsen betekent dit een sluitende parkeerbalans.
- De berekende parkeerbehoefte op basis van 'passende parkeernormen' (op basis van daadwerkelijke autobezit) bedraagt 145 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Bij een parkeeraanbod/-capaciteit van 156 parkeerplaatsen betekent dit een parkeeroverschot van 11 parkeerplaatsen.

Op basis van deze berekeningen en de conclusies wordt geconcludeerd dat de berekende parkeerbehoefte op basis van de CROW-kencijfers 2024 en de berekende parkeerbehoefte op basis van 'passende parkeernormen' (op basis van daadwerkelijke autobezit) zeer goed op elkaar aansluiten/hebben dezelfde orde van grootte. De berekende parkeerbehoefte op basis van het gemeentelijk beleid (op basis van verouderde CROW-kencijfers 2018) ligt 23 parkeerplaatsen hoger.

Het overgrote deel van het verschil (20 van de 23 parkeerplaatsen) wordt verklaard door de CROW op basis van onderzoek naar beneden bijgestelde parkeernormen voor bezoekers (van 0,3 naar 0,15 parkeerplaats per woning). Dat de normering van 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers (veel) te hoog is, was binnen de vakwereld al jaren bekend. CROW heeft deze aanpassing in de nieuwe publicatie van parkeerkencijfers 2024 dan ook doorgevoerd.

Er is dus alleen sprake van een (beperkt) tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein volgens de parkeerbehoefteberekening aan de van hand het gemeentelijk beleid. Waarbij een goot deel van het verschil (20 van de 23 parkeerplaatsen) verklaard kan worden op basis van het onderzoek door de CROW naar bezoekersparkeren (0,3 (2018) naar 0,15 (2024) parkeerplaats per woning.

Daarnaast biedt het gemeentelijk beleid de mogelijkheid om gebruik te maken van openbare parkeerplaatsen voor ontwikkelingen mits, middels een parkeerdrukmeting, kan worden aangetoond dat de parkeerdruk (ook na de realisatie van het plan) niet hoger is dan 85%. Door middel van een parkeerdrukmeting is onderzocht in hoeverre gebruik kan worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen om dit theoretische parkeertekort op te lossen. Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Binnen een loopafstand van 100 meter is een restcapaciteit van 13 parkeerplaatsen op een werkdagavond en 11 parkeerplaatsen op een werkdagnacht;
- Binnen een loopafstand van 100 meter tot 200 meter is er een restcapaciteit van 24 parkeerplaatsen op een werkdagavond en 23 parkeerplaatsen op een werkdagnacht;
- In totaal is er binnen een loopafstand van 200 dus een restcapaciteit van 37 parkeerplaatsen op een werkdagavond en 34 parkeerplaatsen op een werkdagnacht;
- Op nabije private terreinen is er een restcapaciteit van 12 parkeerplaatsen op beide meetmomenten.

Verkeer

Aanvullend op het parkeeronderzoek is onderzoek gedaan naar het huidige verkeersbeeld nabij de ontwikkelingslocatie. Dit is gedaan door middel van een schouw op locatie, alsmede door verkeerstellingen op vier verschillende wegvakken. Ook is de impact van de ontwikkeling op het huidige verkeersbeeld onderzocht.

Uit het gehouden verkeersonderzoek blijkt dat:

- alle huidige week- en werkdagintensiteiten zeer laag zijn, zeer ruim onder grenswaarden voor woonstraten/erftoegangswegen liggen en ook nog ruim onder de ‘magische grens’ van 1.000 motorvoertuigen per etmaal liggen, die verkeerskundig wordt gehanteerd als grenswaarde waarbij kinderen nog zelfstandig op straat kunnen spelen.
- Dit ook geldt voor toekomstige week- en werkdagintensiteiten, rekening houdend met de verkeersgeneratie ten gevolge van het te realiseren programma.

Fietsparkeren

In het plangebied wordt ook rekening gehouden met fietsparkeerplaatsen. Alle grondgebonden woningen krijgen overeenkomstig het Bbl een individuele berging van minimaal 5 m^2. Aan bovenstaande voorschriften hoeft niet te worden voldaan indien door andere oplossingen ten minste dezelfde mate van veiligheid en bruikbaarheid is beoogd als bedoeld in de gestelde voorschriften.

Als dergelijke bergingen dus niet te realiseren zijn (zoals bij de appartementen het geval is), dan bestaat de mogelijkheid om een zogenaamd ‘gelijkwaardig alternatief’ in de vorm van een gemeenschappelijke fietsparkeervoorzieningen voor bewoners te realiseren. Deze fietsenberging moet dan wel ruim genoeg, bereikbaar, veilig en comfortabel zijn. Deze eisen staan in het Bouwbesluit niet nader geconcretiseerd.

Om een gelijkwaardig alternatief te onderbouwen sluiten gemeentes veelal aan bij de richtlijnen opgenomen in de 'Amsterdamse Bouwbrief'. De Amsterdamse Bouwbrief onderbouwt dat én hoe een gemeenschappelijke fietsenberging gelijkwaardig kan zijn aan de individuele fietsenbergingen.

Het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen per woning zijn opgesteld op basis van de Amsterdamse situatie. Hier is rekening gehouden met het gemiddelde aantal m² per persoon binnen de gemeente. Aangezien Nederweert wezenlijk anders is dan Amsterdam wordt het aantal m² per persoon per gemeente bepaald en vergeleken. Op basis van deze vergelijking is het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen in Amsterdam omgerekend naar het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen in Nederweert. Vervolgens is de fietsparkeerbehoefte bepaald door de uitkomsten te vermenigvuldigen met het aantal woningen binnen het functieprogramma.

Op basis van deze uitgangspunten is bepaald dat er voor de 102 appartementen in totaal 234 bewonersplekken en 51 bezoekersplekken voorzien moeten worden in het plan.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavige planontwikkeling.

4.17 Niet gesprongen explosieven

Toetsingskader
Volgens het Arbeidsomstandighedenbesluit artikel 4.10 is de initiatiefnemer verplicht om bij bodemroerende werkzaamheden ten minste één oriënterend onderzoek te laten uitvoeren naar ontplofbare oorlogsresten. Dit om een veilige werkplek te kunnen garanderen.

Toetsing aan het aspect Niet-gesprongen-explosieven
In augustus 2024 is een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten door KWS. Hieruit is gebleken dat het gebied wegens haar militaire strategische ligging nabij enkele kanalen en bijbehorende (aantoonbaar aangevallen) bruggen en sluizen mogelijk bij oorlogshandelingen betrokken kan zijn geweest. Het feit dat de plaats Nederweert ongeveer 2 maanden onder Duits artillerievuur heeft gelegen, onderschrijft deze mogelijkheid. De vermoede vondsten van enkele munitie(gelijkende) objecten in en rond plangebied bevestigen deze mogelijkheden nogmaals. Om deze reden is er een volledig onderzoek 'conflictperiode naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uit de periode 1940-1945' uitgevoerd.

Door KWS is in januari 2025 een onderzoek 'conflictperiode naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uit de periode 1940-1945' uitgevoerd na aanleiding van het oriënterende onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige motivering.
Binnen het plangebied en naar de omgeving zijn concrete, herleidbare aanwijzingen dat het projectgebied bij oorlogshandelingen in de periode 1940-1945 betrokken is geweest. De locatie heeft namelijk in een statisch frontgebied gelegen. Het gebied is als verdacht te beschouwen tot een diepte van 1m minus maaiveld op bepaalde typen en kalibers geschutmunitie (granaten). Delen van deze bodemlaag zijn in de naoorlogs periode al (deels) vergraven (bijvoorbeeld bij de aanleg van kabels, leidingen of ontgravingen t.b.v. naoorlogse bouw) waardoor aangenomen kan worden dat eventueel aanwezige granaten bij deze werkzaamheden zouden zijn opgemerkt en verwijderd. De naoorlogs ontgraven bodemlagen zijn dus als onverdacht te beschouwen.

Het is onduidelijke of met het achterhalen van naoorlogse bouwtekeningen van de huidige panden, het vaststellen van kabels en leidingen en het raadplegen van sloopgegevens exact en op diepte bepaald kan worden welke deellocaties als onverdacht te beschouwen zijn. Derhalve zal bij de sloop van de huidige panden en het

verwijderen van naoorlogs gerealiseerde ondergrondse infra een werkprotocol (Protocol Toevalsvondst genaamd) als een verplicht op te volgen instructie gevolgd worden. Dit protocol is als bijlage bij het onderzoek opgenomen.

Bij het inmeten (eenvoudige meetslag, detectie) zal na het bouwrijp maken moeten blijken of er in de eerste meter objecten aanwezig zijn die overeenkomen met de resultaten van het onderzoek conflictperiode. Zo ja, dan zullen deze objecten verwijderd worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect Niet-gesprongen-explosieven geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling mits de detectie vóór het bouwrijp maken wordt uitgevoerd en de mogelijk aanwezige resten zijn verwijderd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer er kosten zijn verbonden aan de exploitatie van locaties die door gemeente moeten worden verhaald, dient er een verantwoording van de wijze waarop de kosten worden verhaald te worden onderbouwd. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Gemeente Nederweert en Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. hebben een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijk planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkeling. Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende ruimtelijke plan economisch uitvoerbaar geacht. De financiële haalbaarheid zal geen belemmering voor uitvoerbaarheid van het voorliggende initiatief.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie is een belangrijk thema onder de omgevingswet. Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. heeft al meerdere bewonersbijeenkomsten gehad. In de plannen is rekening gehouden met de resultaten hiervan omtrent privacy en positionering van de gebouwen. Op 18 september 2024 heeft Van Wijnen Projectontwikkeling B.V. een inloopbijeenkomst georganiseerd om de plannen voor de woningbouwontwikkeling op de locatie toe te lichten. In totaal zijn er circa 200 huishoudens uit de directe omgeving uitgenodigd middels een brief voor de bijeenkomst. Daarnaast is de bewonersavond online aangekondigd. Tijdens deze inloopavond werden de bewoners ingelicht over de nieuwbouwplannen. Daarnaast werd gevraagd naar hun reacties op de ontwikkelingen en eventuele vragen die ze in deze fase al hebben. Aanwezigen konden met post-its kansen en uitdagingen meegeven aan het projectteam.

Verder is er een enquête uitgezet zodat iedereen de kans had om te kunnen participeren in het proces. Deze enquête is verspreid via verschillende kanalen. Voor de enquête was weinig animo. Enkel twee reacties zijn binnengekomen.

Op 27 november 2024 vond er een tweede participatiebijeenkomst. Hierin werden de aanpassingen gedeeld n.a.v. de eerste bewonersbijeenkomst. Bewoners kregen de gelegenheid om te reageren op de plannen en hun ideeën en suggesties te delen. Circa 55 bewoners hebben deze bewonersavond bezocht. Veel mensen hadden na de eerste avond geen zorgen meer en kwamen daarom niet naar deze tweede avond.

Vooruitlopend op het ter inzage leggen van dit omgevingsplan, wordt er een laatste terugkoppelingsmoment georganiseerd in de vorm van een inloopavond voor de bewoners, om te laten zien wat de uiteindelijke plannen zijn geworden. Met bovenstaande participatieproces kan gesteld worden dat er voldoende invulling is gegeven aan het aspect participatie.

Het participatielogboek waarin de verslagen van de verschillende participatiebijeenkomsten staan, is opgenomen in de bijlage.

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Mer-beoordeling

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaarden

Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 7 Brief activiteitenplan

Bijlage 8 Voortoets stikstof

Bijlage 9 Bureau- en inventariserend archeologisch veldonderzoek

Bijlage 10 Watertoets de Staat

Bijlage 11 Infiltratieonderzoek

Bijlage 12 Quickscan Externe Veiligheid de Staat

Bijlage 13 Notitie verkeers- en parkeeronderbouwing

Bijlage 14 Fietsparkeeronderbouwing

Bijlage 15 Kruispuntenanalyse

Bijlage 16 Oriënterend onderzoek NGE

Bijlage 17 Nader onderzoek NGE

Bijlage 18 Participatielogboek



Aveco de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert