Bestemmingsplan

- Toelichting -

Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop - Nederweert

Gemeente Nederweert

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop - Nederweert

Gemeente Nederweert

IDN-nummer: NL.IMRO.0946.BPWonGutjesweg2-VA02

Status: vastgesteld

Datum: 3 oktober 2025

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging van het plangebied 5
1.3 Vigerende beheersverordening 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Het planvoornemen 9

2.1 Inleiding 9
2.2 Omgeving en plangebied 9
2.3 Planvoornemen 12
2.4 Ontsluiting en parkeren 14
2.5 Groeninrichting 15

Hoofdstuk 3 Beleidskader 17

3.1 Inleiding 17
3.2 Rijksbeleid 17
3.3 Provinciaal beleid 20
3.4 Regionaal beleid 24
3.5 Gemeentelijk beleid 26

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten 31

4.1 Inleiding 31
4.2 Bodem 31
4.3 Geluid 34
4.4 Luchtkwaliteit 35
4.5 Externe veiligheid 37
4.6 Bedrijven en miliezonering 40
4.7 Geur 41
4.8 Gezondheid 42
4.9 Advies GGD met betrekking tot geur en gezondheid 42
4.10 Kabels en leidingen 43
4.11 Archeologie en cultuurhistorie 43
4.12 Flora en fauna 46
4.13 Niet gesprongen explosieven 49
4.14 Millieueffectrapportage 50

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf 55

5.1 Inleiding 55
5.2 Beleid Waterschap Limburg 55
5.3 Invloed van het planvoornemen 55

Hoofdstuk 6 Juridische opzet 57
6.1 Inleiding 57
6.2 De verbeelding 57
6.3 De regels 57

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 61
7.1 Inleiding 61
7.2 Economische en financiële uitvoerbaarheid 61
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61
7.4 Conclusie 62

Hoofdstuk 8 Procedure 63
8.1 De te volgen procedure 63
8.2 Kennisgeving 63
8.3 Watertoets 63
8.4 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie 64
8.5 Ontwerp en Vaststelling 64
8.6 Uitspraak Raad van State 64

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het planvoornemen voorziet, op de hoek Gutjesweg/Budschop te Nederweert, in de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling van 69 woningen. De woningbouwontwikkeling betreft de realisatie van een woongebouw met 20 appartementen, 37 geschakelde woningen, 4 vrijstaande woningen en 8 woonwagenstandplaatsen. De bestaande bedrijfsbebouwing van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne wordt gesloopt om dit planvoornemen mogelijk te maken.

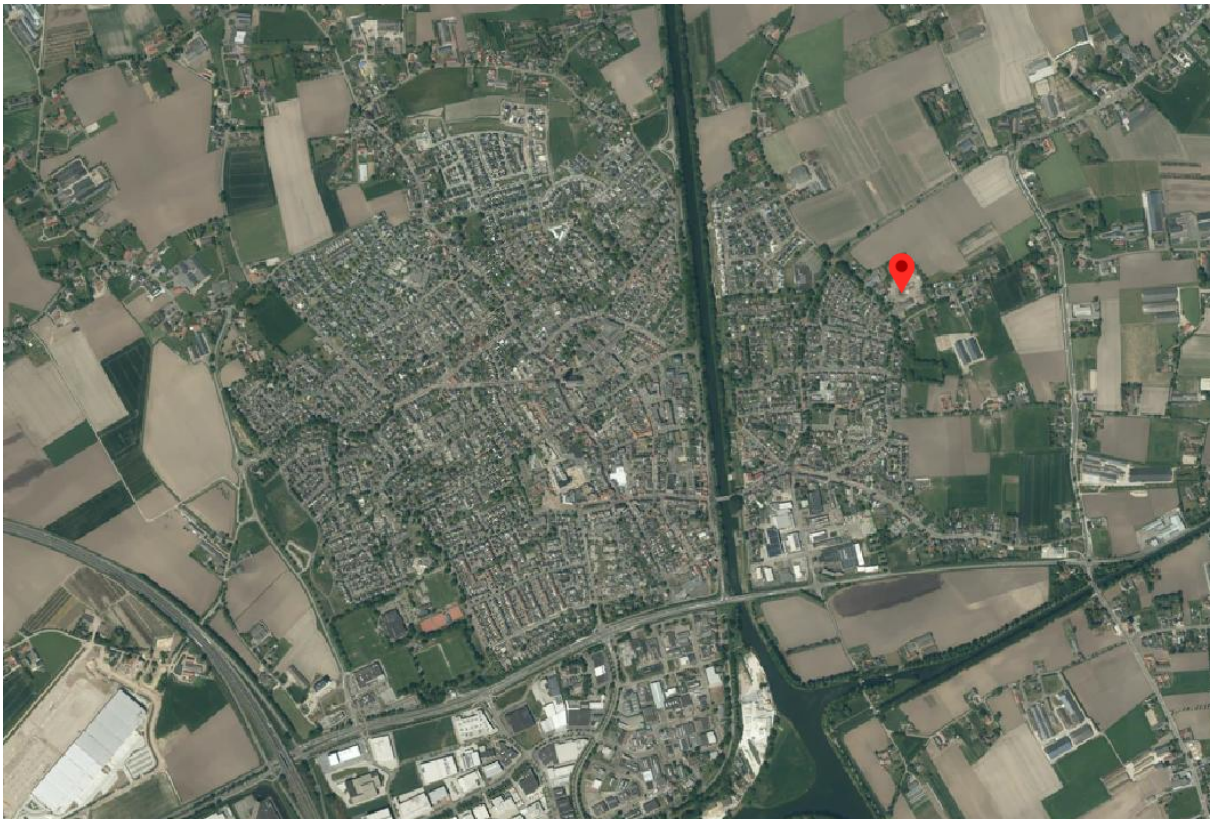
Het plangebied is gelegen in de vigerende beheersverordening 'Nederweert, Budschop, Eind en Ospeldijk' (vastgesteld 18 april 2017). Tevens is de paraplubeheersverordening 'Kernen' (vastgesteld 16 maart 2021) van toepassing. Op basis hiervan zijn voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met bijbehorend bouwvlak (bebouwingspercentage 40%), 'Wonen-Woonwagenstandplaatsen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 en 3 (hoog en middelhoog) van toepassing. Binnen de bedrijfsbestemming gelden tevens de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf' en 'brandweerkazerne'.

De tot bedrijf bestemde gronden zijn uitsluitend bestemd voor ter plaatse reeds bestaande bedrijven, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 alsmede gemeentewerf en brandweerkazerne in het bijzonder omdat deze specifiek zijn aangeduid. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaatsen' zijn de gronden specifiek bestemd voor woonwagenstandplaatsen en ontbreken de bouwmogelijkheden voor woningen. De realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling is op basis van het thans geldende planologisch-juridisch regime qua gebruik en bouwen niet mogelijk. De beheersverordening kent geen wijzigingsbevoegdheid om medewerking te kunnen verlenen aan planvoornemen. Om het beoogde planvoornemen te realiseren is een herziening van de beheersverordening noodzakelijk om hiermee het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Via een nieuw vast te stellen bestemmingsplan zullen de gebruiks- en bouwmogelijkheden ter plaatse van het plangebied zodanig gewijzigd worden dat het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk is qua gebruik en bouwen.

In dat kader is onderhavig bestemmingsplan in opdracht van de gemeente Nederweert opgesteld, bestaande uit een toelichting ter verantwoording van het planvoornemen met bijbehorend regels en verbeelding als (nieuw) planologisch-juridisch kader.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden-oosten van de kern Nederweert in het buurtschap Budschop, op de hoek Gutjesweg/Budschop. De omgeving van het plangebied bestaat enerzijds uit de woonbebouwing van het buurtschap Budschop, de lintbebouwing langs de weg Budschop en het aangrenzende buitengebied.



Ligging plangebied in relatie tot de kern Nederweert

De gronden binnen het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie L, perceelsnummers 1373, 2207 en 3239. Het oppervlak van het plangebied is ongeveer 2,0 ha.

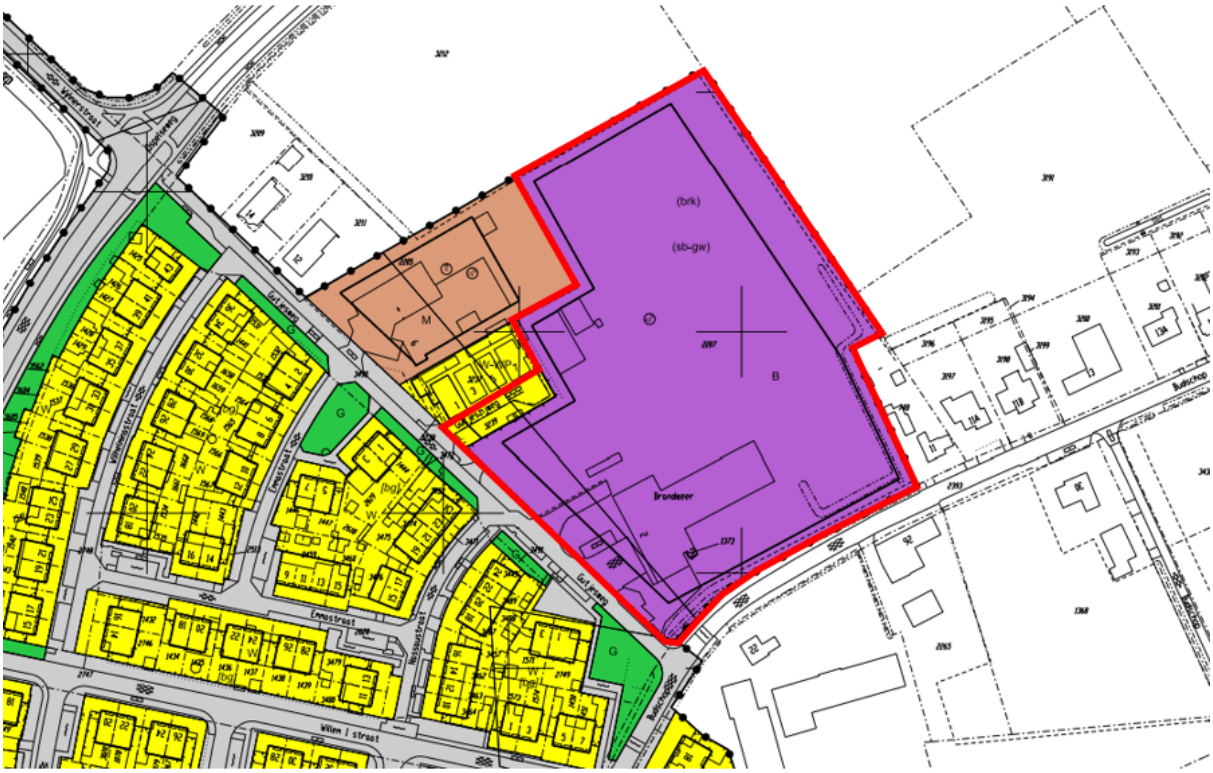


Luchtfoto met kadastrale gegevens en begrenzing plangebied (rode contour)

1.3 Vigerende beheersverordening

Het plangebied is gelegen in de vigerende beheersverordening 'Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost' (vastgesteld 18 april 2017). Tevens is de paraplubeheersverordening 'Kernen' (vastgesteld 16 maart 2021) van toepassing. Op basis hiervan zijn voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met bijbehorend bouwvlak (bebouwingspercentage 40%), 'Wonen-Woonwagenstandplaats' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 en 3 (hoog en middelhoog) van toepassing. Binnen de bedrijfsbestemming gelden tevens de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf' en 'brandweerkazerne'.

De parapluverordening 'Kernen' heeft enkel betrekking op de reparatie van een zestal onderwerpen die niet geregeld zijn zoals deze (oorspronkelijk) bedoeld zijn. Deze worden in de regels van onderhavig bestemmingsplan voor zover aan de orde meegenomen.



Uitsnede verbeelding beheersverordening 'Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost' met begrenzing plangebied (rode contour)

De tot bedrijf bestemde gronden zijn uitsluitend bestemd voor ter plaatse reeds bestaande bedrijven, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 alsmede gemeentewerf en brandweerkazerne in het bijzonder omdat deze specifiek zijn aangeduid. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaatsen' zijn de gronden specifiek bestemd voor woonwagenstandplaatsen en ontbreken de bouwmogelijkheden voor woningen. De realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling is op basis van het thans geldende planologisch-juridisch regime qua gebruik en bouwen niet mogelijk. De beheersverordening kent geen wijzigingsbevoegdheid om medewerking te kunnen verlenen aan planvoornemen. Om het beoogde planvoornemen te realiseren is een herziening van de beheersverordening noodzakelijk om hiermee het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

In deze toelichting wordt de herziening van de beheersverordening nader onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe onderhavige bestemmingsplan bieden, afgewogen. In de regels wordt een adequate en uniforme regeling van het nieuwe bestemmingsplan gegeven en wordt duidelijk wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding betreft de visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Nederweert daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2012. De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente, waarbij tevens de ladder voor duurzame verstedelijking betrokken wordt. In hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. De wateraspecten in vorm van een waterparagraaf zijn aangegeven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Ten slotte komt in hoofdstuk 8 de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Het planvoornemen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen binnen het plangebied. Tevens komt zowel de ontsluiting en het parkeren, als de landschappelijke inpassing aan bod.

2.2 Omgeving en plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Gutjesweg/Budschop in het buurtschap Budschop binnen de kern Nederweert. De omgeving bestaat enerzijds uit het bebouwde gebied en anderzijds uit het aangrenzende buitengebied. Het bebouwde gebied wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap. Dit betreffen zowel vrijstaande, halfvrijstaande als geschakelde woningen. Aan de westzijde van het plangebied is het kantoor van de woningbouwcorporatie 'Woonik' en zijn vier woonwagenstandplaatsen gelegen, plus een gedoogde woonwagen.



Woningen Nassaustraat



Woningen Budschop



Kantoor 'Woonik'



Woonwagenstandplaatsen

Het plangebied zelf was in gebruik als gemeentewerf en brandweerkazerne. Het terrein is grotendeels verhard met aan de randen groensingels/houtwallen. Op de hoek Gutjesweg/Budschop is de brandweerkazerne gelegen met daarachter de bebouwing van de gemeentewerf. Het terrein van de gemeentewerf bestaat verder uit segmenten c.q. vakken voor het gescheiden inzamelen van afval. Beide functies zijn inmiddels vervallen. Alleen de zoutloods van de gemeente is nog in functie, maar zal nog verplaats worden. De rest van het terrein wordt momenteel gehuurd door Attender groen.

De activiteiten van de gemeentewerf zijn verplaatst naar de milieustraat in Weert. De brandweerkazerne is verplaatst naar de hoek N275/Hoofstraat. Hierdoor is het plangebied vrijgekomen voor woningbouw.



Gemeentewerf



Brandweerkazerne

Het aangrenzende buitengebied wordt gekenmerkt door het agrarisch gebruik ten behoeve van de landbouw, maar ook burgerwoningen. Ter plaatse van het plangebied is reeds sprake van landschappelijke inpassing door de aanwezige groensingels/houtwallen op de grens van het bebouwde gebied c.q. plangebied.



Zicht over het landelijk gebied op het plangebied vanaf de Ospelseweg

2.3 Planvoornemen

Het beoogde planvoornemen voorziet in een woningbouwontwikkeling van 69 woningen. Het betreft overwegend sociale woningbouw (koop en huur) in combinatie met een 8-tal woonwagenstandplaatsen. Het woningbouwprogramma bestaat (concreet) uit:

- een woongebouw met 20 appartementen;
- 5 sociale huurwoningen (levensloopbestendig);
- 10 sociale huurwoningen (eengezins);
- 6 midden huurwoningen (levensloopbestendig);
- 10 sociale koopwoningen (starters, eengezins);
- 6 betaalbare koopwoningen (< € 355.000,--);
- 4 vrije kavels Budschop;
- 8 woonwagenstandplaatsen.

Zie Bijlage 1 Woningbouwprogramma

De stedenbouwkundige opzet van het planvoornemen voorziet in het inpassen van de woningen binnen de bestaande groensingels/houtwallen. Het bestaande groen c.q. bomen worden hierbij zoveel mogelijk 'gerespecteerd', maar zal als gevolg van de slechte staat opnieuwe aangeplant worden. Dit resulteert in een aantal zogenaamde woonvelden waarbinnen de woningen worden gesitueerd. Op de hoek Gutjesweg/Budschop wordt het woongebouw met 20 appartementen gesitueerd. Dit woongebouw bestaat uit 2 bouwlagen met kap dan wel terugliggende setback. Aansluitend aan het woongebouw is ruimte gereserveerd voor de noodzakelijke parkeerplaatsen. Verder wordt dit woongebouw door groen omgeven, zodat deze hoek een groene uitstraling heeft. In het verlengde van het woongebouw wordt aan de weg Budschop voorzien in de realisatie van 4 vrijstaande woningen. Dit betreft particuliere bouw. Deze woningen zijn iets terug gelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de weg Budschop. Dit in verband met het behouden van het aanwezige groen in de vorm van bomen.

Aan de zijde van de Gutjesweg, tegenover de bestaande woonwagenstandplaatsen, worden 10 geschakelde woningen gesitueerd met aansluitend de noodzakelijke parkeervoorzieningen, in combinatie met de parkeerplaatsen voor het woongebouw. Deze geschakelde woningen zijn teruggelegen ten opzichte van de Gutjesweg zodat het groen hier door kan lopen en voldoende afstand ontstaat ten opzichte van de bestaande woningen. Deze geschakelde woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. Achter deze woningen worden de sociale/middenhuur en betaalbare koopwoningen gesitueerd in een carrévorm met op het binnen terrein de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Deze woningen bestaan eveneens uit 2 bouwlagen met kap.

Achter het kantoor van Woonik worden de 8 standplaatsen in combinatie met een blok sociale woningen gesitueerd. Deze locatie is gekozen op basis van zogenaamde scenariostudie (februari 2019) waarin de (uitbreidings)mogelijkheden bij de bestaande locaties zijn bekeken. Uit deze studie is gebleken dat de uitbreiding van de locatie aan de Gutjeszijweg de meeste kansen biedt voor uitbreiding van het aantal standplaatsen omdat de locatie en de directe omgeving minder (fysieke) beperkingen kent. Dat maakt dat een optimaal ontwerp voor de verkaveling voor de uitbreiding kan worden ontwikkeld en uiteindelijk worden gerealiseerd. Hierbij is enerzijds rekening gehouden met de 4 bestaande standplaatsen en anderzijds sprake is van een woningbouwontwikkeling waarin de standplaatsen zijn geintegreerd zodat sprake is van een samenhangende gebiedsontwikkeling binnen het plangebied. Op 12 maart 2019 heeft het College een besluit genomen om de uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen aan de Gutjeszijweg nader te onderzoeken (BW-19-02390). Dit besluit is genomen naar aanleiding van de conclusies uit voorgenoemde scenariostudie van Raadhuys Adviseurs. De woonwagens bestaan uit 1 bouwlaag met kap. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. Verder wordt centraal in het plangebied een speelplek ingericht.

Door de differentiatie aan woningen in combinatie met groen ontstaat er een aantrekkelijk woongebied op deze locatie.



Stedenbouwkundig plan (zie tevens Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan)

2.4 Ontsluiting en parkeren

2.4.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten vanuit de Gutjesweg en de weg Budschop. De ontsluiting vanuit de weg Budschop loopt centraal door het plangebied. De ontsluiting vanuit de Gutjesweg haakt hier vanuit zuidelijke richting op aan. Het woonveld van de woonwagenstandplaatsen wordt vanuit de centrale ontsluiting vanaf de weg Budschop ontsloten door een lusvormige ontsluitingsstructuur. De vrijstaande woningen aan de weg Budschop worden rechtstreeks ontsloten vanuit de weg Budschop.

De woningen worden allemaal via deze ontsluitingsstructuur ontsloten, rechtstreeks dan wel via de parkeerterreinen. Tevens wordt voorzien in de diverse voetpaden in combinatie met het groen.

De verkeersgeneratie van functies/woningen kan bepaald worden op basis van de CROW publicatie 'Toekomstig bestendig parkeren'. Naast parkeernormen per functie/woningsoort is hierbij tevens de verkeersgeneratie van de betreffende functie/woningsoort aangegeven. De maatgevende parameters zijn: mate van stedelijkheid, soortgebied, functie in relatie tot aantal of oppervlakte bvo.

Voor de oude situatie (gemeentewerf en brandweer) wordt de volgende verkeersgeneratie gehanteerd:

- gemeentewerf (bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief): max. 5,7 verkeersbewegingen/100 m2 bvo;
- brandweerkazerne (bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief): max. 5,7 verkeersbewegingen/100 m2 bvo.

Op basis van deze verkeersgeneratie geldt voor de oude situatie (gemeentewerf en brandweer) de volgende verkeersgeneratie:

- gemeentewerf (660 m2): max. 37,62 verkeersbewegingen;
- brandweerkazerne (595 m2): max. 33,92 verkeersbewegingen.

Het totaal aantal verkeersbewegingen in de oude situatie komt hiermee op max. 71,54 verkeersbewegingen

Voor de nieuwe situatie wordt de volgende verkeersgeneratie (weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom) gehanteerd:

- woningen (appartementen): max. 7,8 verkeersbewegingen/woning;
- woningen (sociale huur): max. 6,0 verkeersbewegingen/woning;
- woningen (midden huur): max. 8,6 verkeersbewegingen/woning;
- woningen (sociale koop): max. 6,0 verkeersbewegingen/woning;
- woningen (midden koop): max. 8,6 verkeersbewegingen/woning;
- woningen (vrijstaand): max. 8,6 verkeersbewegingen/woning;
- woonwagenstandplaatsen: max. 2,4 verkeersbewegingen/woning.

Op basis van deze normen ten aanzien van de verkeersgeneratie geldt voor het planvoornemen de volgende verkeersgeneratie:

- woningen (appartementen): 156 verkeersbewegingen;
- woningen (sociale huur): 90 verkeersbewegingen;
- woningen (midden huur): 51,6 verkeersbewegingen;
- woningen (sociale koop): 60 verkeersbewegingen;
- woningen (midden koop): 51,6 verkeersbewegingen;
- woningen (vrijstaand): 43 verkeersbewegingen;
- woonwagenstandplaatsen: 19,2 verkeersbewegingen.

De totale verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen bedraagt maximaal 471,4 verkeersbewegingen. In die oude situatie bedroeg de maximale verkeersgeneratie 71,54 verkeersbewegingen. Hiermee neemt de verkeersgeneratie toe ten opzichte van de oude situatie.

De verdeling van het verkeer naar beide ontsluitingen zal naar verwachting 25% richting Gutjesweg en 75%

richting Budschop zijn. Dit betreft respectievelijk 117,85 en 353,55 verkeersbewegingen. Gezien het aantal verkeersbewegingen zal dit niet leiden tot problemen in de verkeerskundige situatie. De gebiedsontsluitingsweg Budschop is van voldoende capaciteit om dit verkeer aan te kunnen, zodat de verkeersveiligheid ter hoogte van het plangebied gewaarborgd blijft.

2.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt binnen het plangebied plaats en wordt niet afgewenteld op de omgeving. Het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de CROW publicatie 381: 'Toekomstig bestendig parkeren'. De maatgevende parameters hiervoor zijn mate van stedelijkheid, soort gebied, functie in relatie tot aantal of oppervlakte bvo. Op basis hiervan is aan de hand van aantallen en soort woningen met de bijbehorende parkeernorm een parkeerbalans opgesteld (Geonius, versie v3.0, d.d. 6 november 2023, Bijlage 3 Parkeerbalans). Uit deze parkeerbalans blijkt dat de totale parkeerbehoefte 113,6 parkeerplaatsen bedraagt. Op eigen terrein (11,6 parkeerplaatsen) en in de openbare ruimte (111 parkeerplaatsen) wordt voorzien in totaal 122.6 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de totale parkeerbehoefte binnen het plangebied. Er is zelf sprake van een (beperkt) overschot aan parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Voor de vrijstaande woningen is in de regels geborgd dat op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen dient te worden voorzien. Het parkeren voor de aaneengebouwde woningen wordt voorzien in de openbare ruimte als onderdeel van het totale planvoornemen, waarbij enerzijds wordt voorzien in parkeerterreinen (die zijn aangeduid op de verbeelding) en anderzijds wordt voorzien in parkeren, in de vorm van langsparkeren, op de rijbaan.

2.5 Groeninrichting

Het plangebied vormt op deze locatie de overgang tussen de bebouwde kom van buurtschap Budschop en het aangrenzende buitengebied. Door het wegbestemmen en sloop van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ontstaat er ter plaatse van het plangebied reeds een belangrijke kwaliteitsverbetering.

Dit neemt niet weg dat het planvoornemen als overgang naar het aangrenzende buitengebied landschappelijk ingepast moet worden. In het stedenbouwkundig plan is in dit kader uitgegaan van de reeds bestaande landschappelijke inpassing van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne in de vorm van groensingels/houtwallen. Deze vormen voor de nieuwe woningbouwontwikkeling eveneens de landschappelijke inpassing. Van hieruit is het groen verder het plangebied 'ingehaalt' waardoor het planvoornemen een groene setting c.q. uitstraling heeft ook richting de Gutjesweg en de weg Budschop.

Echter uit het gemeentelijke bomenvolgsysteem blijkt dat de bomen die onderdeel uitmaken van de groensingels/houtwallen in slechte staat verkeren en afstervend zijn. Dit betekent dat deze groensingels/houtwallen bij het bouwrijp maken van het plangebied gerooid worden en de aanwezig bomen worden gekapt (vergunnngsvrij). Als onderdeel van het stedenbouwkundig plan zullen de groensingels/houtwallen opnieuw aangeplant worden als onderdeel van de beoogde groenstructuur en groene uitstraling van het planvoornemen. De gemeente gaat hier zelf voor zorgdragen en blijft eigenaar van deze gronden die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte zodat het beheer en onderhoud, maar ook de instandhouding, in voldoende mate is gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tevens komt de ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofdstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

- Ruimte voor klimaat adaptatie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio’s te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave'.

Het planvoornemen voorziet in een herstructurering en transformatie van een (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling van 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. Het betreft een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied, waarbij een

kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door het wegbestemmen van een voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne. De nieuwe woningen worden daarbij klimaatbestendig, duurzaam en natuurinclusief gerealiseerd en wordt hiermee een bijdrage geleverd aan een veilige en gezonde leefomgeving. Tevens blijft door de groene setting c.q. uitstraling en invulling van het plangebied de identiteit als overgang naar het aangrenzende buitengebied versterkt. Het planvoornemen sluit daarmee in ieder geval nadrukkelijk aan bij de afwegingsprincipes van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemen regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is met de aanvulling op 1 oktober 2012, volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen.

Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In de toelichting is in paragraaf 3.2.3 de ladder voor duurzame verstedelijking verder uitgewerkt, conform de Bro. Het plangebied en dit bestemmingsplan heeft verder geen andere directe relaties met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een toelichting op een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de hiervoor bedoelde ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een zogenoemde 'stedelijke ontwikkeling'. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de tot dus ver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan een dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ook relevant in hoeverre het voorheen geldende bestemmingsplan de betreffende ontwikkeling al toestond en in samenhang daarmee of sprake is van een nieuw planologisch ruimtebeslag.

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel , eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Het voorgenomen planvoornemen beoogt de realisatie van in totaal 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. Voor het planvoornemen geldt in dit kader dan ook dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden worden gemotiveerd.

Behoefte

In de structuurvisie 'Wonen Midden Limburg 2022-2025' is ten aanzien van de gemeente Nederweert aangegeven dat op basis van de meest recente bevolkingsprognose tot 2035 nog een stijging wordt verwacht (tot 17.617 inwoners), daarna zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. De groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017 met 75 huishoudens. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2036. Tot 2036 vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 453 ten opzichte van 1-1-2021. Kort samengevat is, mede als gevolg van de verder doorzettende vergrijzing van de huidige bevolking, sprake van een toenemende behoefte aan levensloopbestendige c.q. geschikte (sociale/midden huur/koop)woningen. De beoogde doelgroep van de te realiseren woning zijn zowel senioren (die een eengezinswoning achterlaten) als ook starters.

Ook wordt een groot en groeiend gat geconstateerd tussen (betaalbare) sociale/midden (huur/koop)woningen en de alsmaar duurdere koopwoningen, hetgeen de doorstroming bemoeilijkt. Om die doorstroming weer beter op gang te brengen is met name behoefte aan betaalbare woning gericht op sociale en midden huur maar ook koop. Gelet op de beoogde doelgroep van senioren voor de appartementen komen ook eengezinskoopwoningen als gevolg van het planvoornemen beschikbaar voor doorstroming.

Ten aanzien van de woonwagenstandplaatsen kan gesteld worden dat hiermee invulling wordt gegeven aan 'afspraken uit het verleden' in relatie tot de wachtlijst van woonwagenbewoners. In dat kader is in december 2015 een nulmeting gedaan. Hieruit is naar voren gekomen dat de oorspronkelijke 7 belanghebbende nog steeds in aanmerking wensen te komen voor een standplaats. Weliswaar wonen inmiddels 4 personen in een reguliere woning, maar het nieuwe beleidskader van de het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) – zie tevens bij 'Kanttekeningen' (hoofdstuk 4) – maakt dat zij als gevolg van het nieuwe beleidskader onverminderd recht op een standplaats houden. In deze rapportage wordt daarom uitgegaan van een actuele behoefte aan 7 standplaatsen. Naast deze 7 personen hebben zich tevens 3 of 4 nieuwe 'uitvliegers' gemeld voor een standplaats. Echter wordt aan hun behoefte geen invulling gegeven met onderhavige woningbouwontwikkeling.

Het planvoornemen voorziet derhalve in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het betreffen de juiste woningen voor de juiste doelgroep. Tevens wordt hiermee bewerkstelligd dat de doorstroming op gang komt.

Regionale afstemming

Deze woningen zijn in de structuurvisie 'Wonen Midden Limburg 2022-2025' reeds opgenomen in de planvoorraadlijst Nederweert per 1-1-2022, zijnde 67 woningen (7 woonwagenstandplaaten, 60 woningen). Het planvoornemen is qua woningaantallen regionaal ambtelijk afgestemd en past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve kaders van de structuurvisie wonen. Het actuele planvoornemen voorziet in 69 woningen inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. Kwantitatief is er volop ruimte binnen de in de structuurvisie opgenomen ambitie die is gericht op het realiseren van 75-100 woningen per jaar in Nederweert in de periode 2022 t/m 2025. Deze ambitie is doorgezet in de Woondeal Limburg t/m 2030.

3.2.4 Algehele conclusie rijksbeleid

Op basis van voorgaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er vanuit het rijksbeleid geen belemmeringen zijn met betrekking tot het planvoornemen in de vorm van de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

In de op 1 oktober 2021 vastgestelde Omgevingsvisie geeft de provincie Limburg haar lange termijn visie (2030-2050). Die heeft betrekking op het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De visie heeft betrekking op onderwerpen waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is, maar ook onderwerpen die van groot (provinciaal) belang zijn voor onze provincie. Overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap staat daarbij voorop, net al waarden als kwaliteit en geluk en met aandacht voor alle stakeholders én de samenleving als geheel. De visie bestaat uit een thematisch deel, met thema's als Wonen & Leefomgeving, Economie, Mobiliteit, Land- en tuinbouw en Veiligheid en gezondheid, maar ook uit een gebiedsgericht deel, met een eigen visie voor Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De provincie onderscheidt in haar visie drie hoofdopgaven:

1. een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als landelijk gebied;
2. een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. klimaatadaptatie en energietransitie.

De provincie ziet Limburg in 2050 stevig ingebed in euregionaal verband, via goed verknoopte infrastructuren, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking. Het is er goed leven, leren, wonen en werken, vanwege een goed vestigingsklimaat, de sterke sociale cohesie en de uitstekende omgevingskwaliteiten. Dit met welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving voor alle inwoners. Om dat te bereiken is niet alleen de provincie zelf aan zet, maar ook andere overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners. Samen en ieder vanuit zijn eigen kracht.

Concreet ten aanzien van wonen wordt een passend aanbod van woningen nagestreefd in zowel steden als dorpen. De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaatadaptieve voorzieningen.

Het maken van afwegingen omtrent het benutten van ruimte gebeurt aan de hand van de zogenoemde Limburgse principes. Daarbij gaat het om:

- *Het nastreven van een inclusieve, gezonde en veilige samenleving*, waarbij de inrichting en ontsluiting van gebieden uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- *Het centraal stellen van de kenmerken en identiteit van gebieden*. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- *Meer stad, meer land.* We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- *Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds.* We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal.
- *Procesmatige uitgangspunten* voor de beoogde uitvoering en samenwerking met betrokken partners:
  1. maatschappelijke opgaven en kansen centraal stellen;
  2. (grensoverschrijdende) samenwerking, participatie en eigenaarschap;
  3. gebiedsgericht werken;
  4. adaptief werken;
  5. als één overheid werken.

<u>Thema Wonen en leefomgeving</u>

Een woningaanbod en planvoorraad waarbij vraag en aanbod goed in evenwicht zijn is benoemd als provinciaal belang. Dat evenwicht is nodig op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Kort gezegd:

voldoende (betaalbare) woningen, op het juiste moment beschikbaar, op de juiste locatie en van de juiste kwaliteit.

De provincie wil het voorgaande graag samen met haar partners invullen. Het streven is een leefomgeving te (blijven) bieden waar mensen zich prettig voelen en waarin mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving, die past bij zowel hun mogelijkheden als hun levensfase. Daarbij gaat het niet alleen om de spreekwoordelijke stenen, maar door in samenhang naar woonopgaven te kijken, worden op wijk-/buurtniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus gelegd. Daarmee het streven om verdere segregatie te voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Midden-Limburg

Voor Midden-Limburg schetst de provincie als perspectief voor 2050 een regio met een verbindende groen hart van Limburg waar het goed wonen, werken en recreëren is. Grenzen zijn vervaagd en de regio verbindt de omliggende regio's met elkaar. De regio is welvarend, veilig, gezond, energieneutraal, klimaatbestendig en innovatief. De focus ligt op de sterke punten, verschillen worden gekoesterd en er wordt cyclisch gewerkt en gedacht. De keuze voor kwaliteit gaat boven kwantiteit. De aandacht gaat uit naar een duurzame samenleving waar mens en natuur hand in hand samen gaan. De regio is aantrekkelijk voor mensen die vanuit een prettige woonomgeving hun werk en recreatielocaties in de eigen regio of daarbuiten, gemakkelijk kunnen bereiken.

Het waterbeheer is op orde. De Maas en de kanalen zijn een belangrijke vervoerscorridor. Langs en bij de Maas ligt niet alleen de focus op waterveiligheid, maar ook op waterberging, natuur, landschap, stedelijke ontwikkeling, wonen en recreatie. Dit alles samen vormt een aantrekkelijk Maasplassengebied voor inwoners, recreanten én een verbindingszone voor flora en fauna.

De Nationale en grensoverschrijdende Parken zijn via het groene beeklandschap met elkaar verbonden. Dankzij deze kronkelende beken die de ruimte hebben gekregen, kan de juiste hoeveelheid water bij extreem weer zijn weg vinden. In het landelijke gebied speelt het beeklandschap en het grondgebruik een sleutelrol om wateroverlast te voorkomen en in tijden van droogte voldoende water vast te houden. De natuur is rijker geworden. Het landschap kent veel cultuurhistorische waarden en wordt door bewoners en mensen uit de omliggende regio’s zeer gewaardeerd. Historische kastelen, kloosters, kerken, boerderijen en industrieel erfgoed hebben een nieuwe recreatieve-, woon- of werkfunctie. De geschiedenis blijft concreet tastbaar en behouden voor de toekomst. De natuurparken en de Maasplassen vormen een belangrijke toeristische trekker en hebben een belangrijke functie voor geluk en gezondheid.

De twee steden zijn bruisend en hebben hun verzorgende functie voor de regio en daarbuiten behouden. De dorpen zijn levendig voor jong en oud. Midden-Limburg is goed verbonden met andere regio's in binnen- en buitenland, via diverse nieuwe vervoersvormen én op de fiets. De regio vervult functies voor wonen en werken ter versterking van Brainport Eindhoven, waar high-tech werklocaties de norm zijn. Roermond heeft haar naam als ‘retail capital’ behouden en uitgebouwd naar bezoekersstad voor meerdaags verblijf. De regio profiteert daarvan mee. De regio heeft ook gebruik gemaakt van de groeipotentie van het toerisme. Midden-Limburg heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor het midden- en kleinbedrijf behouden en biedt ruimte voor ontwikkeling en innovatie.

Door intensieve samenwerking van alle partijen is een gebied ontstaan waar het evenwicht tussen ecologie en economie hersteld is. Agrariërs en inwoners weten elkaar te vinden. Vee wordt gehouden in schone, aantrekkelijk vormgegeven en goed ingepaste multifunctionele boerderijen. De agro en foodsector is verbonden met Greenport Venlo, Agri food capital en Foodvalley. Mest van mens en dier is in dit systeem een waardevolle grondstof. De uitstoot van verontreinigde stoffen uit de landbouw is fors teruggebracht.

De regio heeft een energietransitie doorgemaakt. Nieuwe technologieën zorgen voor de opwekking van warmte en energie die minder impact hebben op de omgeving. Lokale energiecoöperaties dragen stevig bij aan de

energiewinning van de regio. Opbrengsten vloeien zo terug in de lokale gemeenschap. In steden, dorpen en het landelijke gebied is voldoende ruimte om water op te vangen en vast te houden in tijden van hitte en droogte.

Het is daarnaast gelukt om te zorgen dat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om mee te doen. Gemeenten hebben hun voorzieningenaanbod optimaal op elkaar afgestemd: culturele en sportieve elementen versterken elkaar, bijvoorbeeld, en geven een beeld van een aantrekkelijke woon- en vestigingsregio.

Met het planvoornemen wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwde gebied op een overgang naar het aangrenzende landelijke gebied. Het betref de herontwikkeling c.q. transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. De locatie is nu tijdelijk in gebruik door Attender groen maar dit zal op termijn eindigen. Door de invulling van deze locatie met woningbouw (ter vervanging van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne) wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het plangebied in aansluiting op de woonomgeving van het buurtschap Budschop. Tevens wordt er met het planvoornemen invulling gegeven aan een geleidelijke overgang naar het aangrenzende buitengebied door de bestaande groensingels/houtwallen te handhaven en onderdeel te laten zijn van de woningbouwontwikkeling. Door de inpassing van deze bestaande groenelementen en het verstrekken hiervan binnen de woningbouwontwikkeling is er sprake van een kwalitatief samenhangend plan. Daarnaast wordt er een bijdrage geleverd aan de klimaatadaptatie en energietransitie door de woningen in een 'groene setting' te realiseren c.q. te situeren. Door de afname van het verhard oppervlak, natuurlijke materialen te gebruiken in combinatie met veel groen wordt 'hittestress' tot een minimum te beperken. Tevens worden de woningen duurzaam en gasloos gerealiseerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van moderne technieken en innovaties zoals zonnepanelen, warmtepompen e.d.

Gezien het voorgaande past het planvoornemen goed binnen de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie. De visie vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van de provincie juridische binding te geven. Die verordening is nog gebaseerd op het Provinciale Omgevingsplan 2014 (POL2014), maar de opgenomen instructieregels sluiten nog steeds aan op de huidige Omgevingsvisie, of zijn daar ondertussen op aangepast. Een nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is reeds vastgesteld, maar zal pas worden gepubliceerd en in werking treden met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Aangezien de invoering van de Omgevingswet daarna is uitgesteld, zijn de daarin voorziene nieuwe instructieregels middels wijzigingsverordeningen ook toegevoegd aan de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014.

De huidige verordening voorziet in de borging van provinciale belangen die voortvloeien uit het POL en in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over c.q. de regionale structuurvisies voor de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie in de Omgevingsverordening Limburg 2014 en is recent aangevuld met regels over huisvesting van internationale werknemers, na-ijlende gevolgen van steenkolenwinning, zonne-energie,Einstein-telescoop en klimaatadaptatie.

Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de huidige verordening (2014) een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het provinciale omgevingsbeleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale omgevingsverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone. Voor dit ruimtelijk plan en het plangebied waarop het planvoornemen betrekking heeft zijn de

navolgende bepalingen uit de verordening (in beginsel) van belang.

Artikel 2.4.2 Wonen

In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, dat voorziet in de toevoeging van woningen, uit de toelichting van het bestemmingsplan dient te blijken dat:

- het plan past binnen de kaders van de provinciale omgevingsvisie;
- de kwantitatieve en kwalitatieve behoeft blijkt uit een actueel, onafhankelijk regionaal behoeft onderzoek;
- over de behoefte overeenstemming bestaat binnen de regio Midden-Limburg;
- het plan is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg;
- realisatie is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en, wanneer die termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer die mogelijkheden weer komen te vervallen.

Het plangebied is aangemerkt als 'stedelijk gebied'. Echter het betreft een bestaande vrijkomende bedrijfslocatie (gemeentewerf/brandweerkazerne) in bestaand bebouwd gebied die wordt voorzien van een passende nieuwe functie. Deze (voormalige) bedrijfslocatie wordt ontwikkeld als woonlocatie om te voorzien in de juiste woning op de juiste plaats voor de juiste doelgroep. Hierdoor wordt beter aangesloten bij de directe omgeving, zijnde een rustige woonomgeving en er sprake is van een kwaliteitsverbetering voor de omgeving omdat de bedrijfslocatie komt te vervallen. De woningen worden stedenbouwkundig ingepast in de ruimtelijke setting op deze locatie waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande groensingels/houtwallen. Hierdoor ontstaat op de hoek Gutjesweg/Budschop een aantrekkelijke woonomgeving als overgang naar het aangrenzende landelijk gebied. Er is daardoor sprake van een duidelijke zonering tussen enerzijds het bebouwde gebied en anderzijds het buitengebied waarbij de begrenzing niet wordt gewijzigd.

Met het planvoornemen worden 69 woningen gerealiseerd bestaande uit een woongebouw met 20 appartementen, 5 sociale huurwoningen (levensloopbestendig), 10 sociale huurwoningen (eengezins), 6 midden huurwoningen (levensloopbestendig), 10 sociale koopwoningen (starters), 6 midden koopwoningen ((levensloopbestendig), 4 vrije kavels Budschop en 8 woonwagenstandplaatsen. Deze woningen zijn met name bedoeld voor starters, senioren en woonwagenbewoners. Hier is concreet behoefte aan, zowel kwalitatief als kwantitatief, zoals blijkt uit de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. ER vindt met deze woningbouwontwikkeling immers een voortzetting plaats van het regulier woonbeleid door realisatie van een woningbouwplan uit de planvoorraadlijst aangezien deze woningen reeds regionaal zijn afgestemd en per 1 januari 2022 onderdeel uitmaken van de planvoorraad.

De woning zijn dus regionaal afgestemd en dan ook per 1 januari 2022 aan de planvoorraad toegevoegd. De woning zijn opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

Nadat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld (inwerking en onherroepelijk) zullen de noodzakelijke omgevingsvergunningen (bouwen) gefaseerd worden aangevraagd, waarna met de realisatie zal worden begonnen. De woningen zullen naar verwachting binnen vijf jaar gerealiseerd zijn na vaststelling en onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de gestelde instructieregels vanuit de verordening. Mocht het onverhoopt niet lukken, dan zal er een heroverweging plaatsvinden na inwerkingtreding van de Omgevingswet, in het kader van de transitie van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, naar het gebiedsdekkend omgevingsplan 'nieuwe stijl'.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg is nogmaals geborgd dat in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutten van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals die geborgd is in artikel 3.1.6, lid 2 Bro en daarin is onderbouwd dat

daaraan wordt voldaan. De extra trede die door de provincie Limburg is toegevoegd betreft de afweging of het plan kan worden gerealiseerd door herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumentale of beeldbepalende panden aanwezig die leegstaand zijn en aan voornoemde uitgangspunten kunnen voldoen.

Klimaatadaptatie

Voorts is in de verordening opgenomen dat een plan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met risico's en gevolgen van klimaatsverandering en een beschrijving van de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, overstroming en droogte) te voorkomen en de afweging die daarbij is gemaakt.

Onderhavig plangebied is hooggelegen en met de hoofdfuncties wonen, bestaat de strategie uit het vasthouden van hemelwater en het beperken van hittestress. De omgang met water zal hierna nog nader worden uitgewerkt in de waterparagraaf (zie paragraaf 5.3). Voor wat betreft het voorkomen c.q. beperken van hittestress zal bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte, het groen en het ontwerp van de woningen nader worden onderzocht op welke wijze daarop invulling kan worden gegeven.

Aandachtspunten daarbij zijn het verkennen van de mogelijkheden om:

- te voorzien in vegetatiedaken of gevelbeplanting (al dan niet in combinatie met zonnepanelen);
- naast het behoud van de bestaande bomen waar mogelijk te voorzien in nieuwe bomen;
- door extra isolatie aan te brengen, een goede kleur- en materiaalkeuze (met name voor gevels van de
- nieuwbouw op het zuid(oosten) opwarming zoveel mogelijk te voorkomen;
- op andere manieren schaduw(plekken) te creëren.

De concrete invulling zal dus nog worden onderzocht bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte en het groen. Gelet op het stedenbouwkundig ontwerp wordt daar waar mogelijk al op voorgesorteerd en zal in ieder geval per saldo worden voorzien in een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarin het plangebied (grotendeels) verhard is.

3.3.3 Algehele conclusie provinciaalbeleid

Op basis van voorgaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen zijn met betrekking tot het planvoornemen in de vorm van een woningbouwontwikkeling voor 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. In dat kader is het planvoornemen op d.d. 7 november 2023 voorbesproken met de rayonplanoloog van de provincie Limburg, waarbij de ambtelijke grondhouding positief is.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2022-2025)

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen 2022) is in de gemeente Nederweert op 19 juli 2022 vastgesteld. Op 20 oktober 2022 is deze vastgestelde structuurvisie gepubliceerd en in werking getreden. De Structuurvisie Wonen 2022 geeft aan hoe dient te worden omgegaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De nadruk en ambitie ligt hierbij op de benodigde transformatie van de bestaande woningvoorraad en de gevolgen voor de directe woonomgeving. Deze structuurvisie is de opvolger van de regionale visie voor de periode 2018 - 2021 en heeft betrekking op de periode 2022 tot en met 2025. Tevens is de visie basis voor afspraken op de middellange termijn tussen de samenwerkende gemeenten en de provincie.

De structuurvisie Wonen 2022 geeft een korte terugblik op de ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021. De belangrijkste regionale afspraken in de Structuurvisie Wonen 2018 zijn bedoeld om de planvoorraad (en woningbouw realisaties) beter af te stemmen op de veranderende behoefte, met ruimte voor

lokaal maatwerk, maar wel rekening houdend met een verwachte naderende huishoudentop. Gedurende de looptijd van de Structuurvisie Wonen 2018 zijn de omstandigheden op de woningmarkt veranderd, met als gevolg dat de regio steeds meer focus heeft gelegd op het versnellen van (nieuwe) planontwikkelingen en bouwrealisaties van kwalitatief passende woningen. In het kader van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 is provinciaal ook vooral gefocust op het toevoegen van kwalitatief de juiste plannen en is met de regio's afgesproken minder nadruk te leggen op de harde resultaten van het schrappen van plannen op korte termijn en meer in te zetten op een blijvende inspanning over een langere periode om minder gewenste plannen te saneren of om te buigen. De in de Structuurvisie Wonen 2018 opgenomen termijn waarbinnen plannen geschrapt moeten worden is daarom door de regio niet meer als harde afspraak gehanteerd. Er blijft vooral aandacht voor dynamisch voorraadbeheer en voor het schrappen of ombuigen van plannen die niet aansluiten bij de behoefte.

In de Structuurvisie Wonen 2022 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Op deze wijze willen de gemeenten de leefbaarheid op peil houden en een thuis bieden voor (toekomstige) inwoners. De nadruk ligt in het nieuwe beleid dan ook op het realiseren van woningaanbod die kwalitatief aansluit op de behoeften met daarnaast voldoende ruimte om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. Daarnaast bestaat er een nadrukkelijke bestuurlijke wens om ambitieuzer te bouwen dan uitsluitend voor de lokale/regionale behoefte. De ambitie is om een gedeelte van de bouwopgave van Zuid-Oost Brabant in te vullen. Deze ambitie is kwantitatief opgenomen in de Structuurvisie en betekent voor Nederweert een opgave om jaarlijks 75-100 op te leveren in de periode 2022 t/m 2025. De provincie stuurt in de Limburgse Agenda Wonen sinds medio 2020 op een versnelde realisatie van kwalitatieve plannen die voorzien in woningen voor met name senioren, starters, 1- en 2-persoonshuishoudens en bijzondere doelgroepen. Deze doelgroepen sluiten voor Midden-Limburg aan bij de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2022-2025) is aangegeven dat het aantal in kwalitatieve zin, wat ook blijkt uit het onderzoek, vooral ingezet moet worden op de realisatie van seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift, nultrede en levensloopbestendig), 1- en 2-persoonswoningen (grondgebonden en appartementen; huur en koop) en reguliere huurwoningen (grondgebonden en appartementen; sociale en middenhuur).

Daarnaast geeft de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2022-2025) aan dat de leefbaarheid in de kernen en wijken erg belangrijk is. De transformatie van (leegstaand) vastgoed kan hierbij kansen bieden maar is niet overal vanzelfsprekend. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht te sturen op huisvesting voor doelgroepen of een andere gewenste invulling. In algemene zin heeft leegstand een negatief effect op de leefbaarheid. Herstructurering geeft gemeenten daarnaast locatie specifieke mogelijkheden voor verdunning in de kernen ter bevordering van de leefomgeving en klimaatadaptatie. Het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) naar een woonfunctie is vanuit het werkveld Wonen niet vanzelfsprekend omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen.

Het planvoornemen is reeds regionaal afgestemd is is per 1 januari 2022 aan de planvoorraadlijst gevoegd

Op basis van de structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2022-2025) kan geconcludeerd worden dat er vanuit regionaal beleid geen belemmeringen zijn met betrekking de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. De woningbouwontwikkeling voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod bestaande uit sociale/midden huur/koop woningen. Het planvoornemen bestaat uit 62% sociale huur, 9% middenhuur en 23% betaalbare koopwoningen. De overige 6% zijn vrije sector kavels. Het planvoornemen levert daarmee een belangrijke bijdrage aan betaalbare woningen voor starters, senioren en woonwagenbewoners.

3.4.2 Woondeal Limburg

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

De regionale woondeals zijn regionale uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staan de oorzaken van de wooncrisis en de doelstellingen en de aanpak voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het woningtekort op te lossen door 980.000 goede nieuwe woningen te bouwen tot 2030, waarvan een groot deel betaalbaar. Woningcorporaties, bedrijven en maatschappelijke organisaties werken nauw samen om deze doelstellingen te bereiken.

In de Woondeal Limburg liggen de inspanningsafspraken vast met betrekking tot de te realiseren aantallen woningen tot en met 2030, met als uitgangspunt twee derde betaalbare woningen en een inspanning om naar een woningvoorraad te groeien die voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat. Onderhavig planvoornemen levert daar een goede bijdrage aan.

3.4.3 Algehele conclusie regionaal beleid

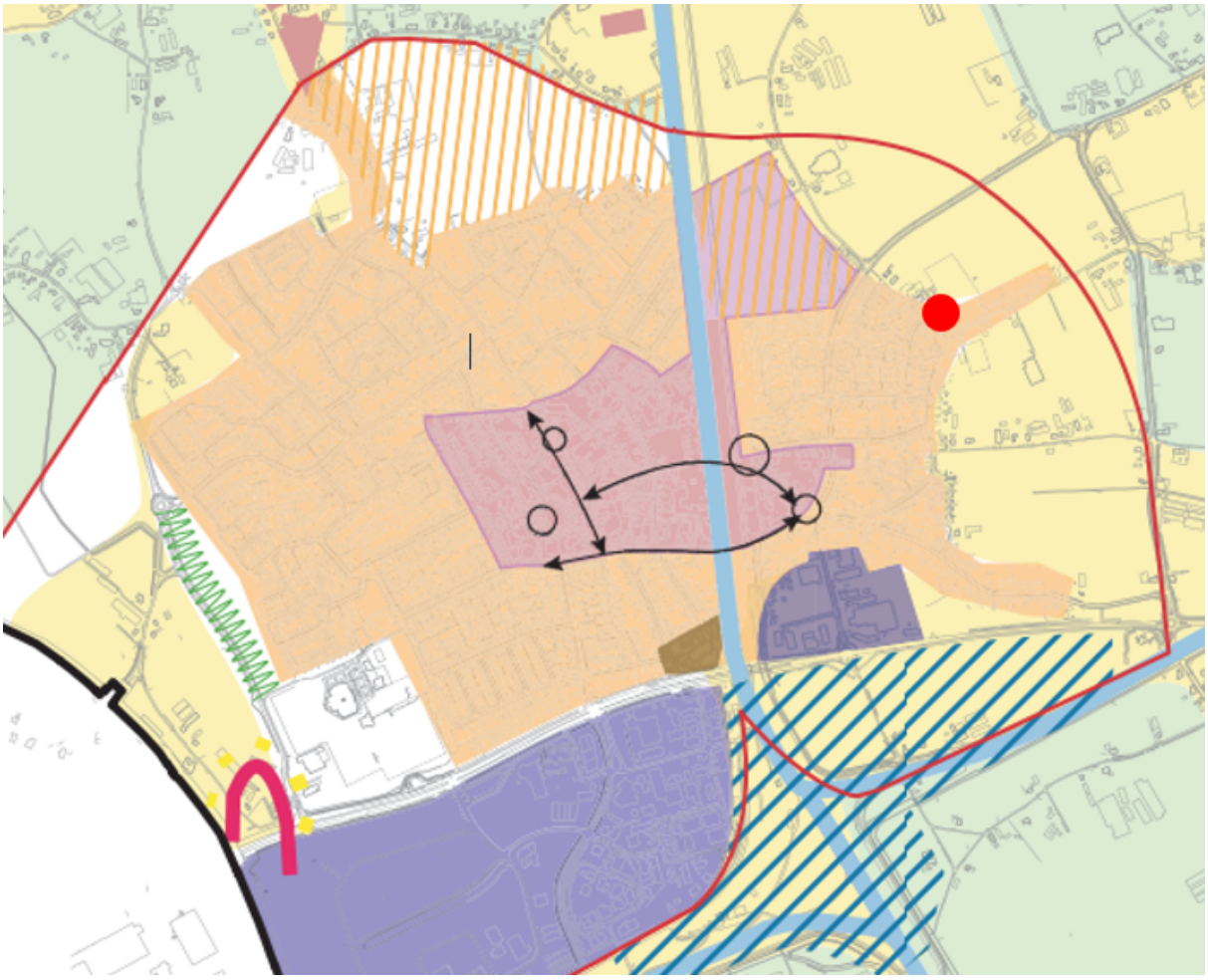
Op basis van de structuurvisie Wonen Midden-Limburg kan geconcludeerd worden dat er vanuit het regionaal beleid geen belemmering zijn met betrekking tot de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. Met deze woningen wordt in een concrete behoefte voorzien aan betaalbare woningen voor starters, senioren en woonwagenbewoners. Het planvoornemen is regionaal afgestemd en opgenomen in de planvoorraadlijst (1 januari 2023).

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Nederweert

De Structuurvisie Nederweert, vastgesteld op 9 november 2010, bevat een samenhangend en integraal overzicht van ruimtelijke en aanverwante ontwikkelingen en ambities binnen de gemeente Nederweert voor de periode 2010-2020. Met deze periode wordt aangesloten op de "Strategische Visie Nederweert in 2020" die de gemeenteraad op 18 december 2007 heeft vastgesteld.

Voor de verschillende gebieden binnen Nederweert zijn in de Structuurvisie paragrafen opgenomen, met daarin het beleid dat ten aanzien van deze gebieden geldt. Het plangebied is aangeduid als 'bestaande woongebieden' als onderdeel van het bebouwde gebied. In een dergelijk gebied zijn ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van herstructurering c.q. transformatie van vrijkomende locaties zoals in onderhavige situatie mogelijk.



Uitsnede kaart Structuurvisie

Ten aanzien van de thema 'Wonen' is onder meer de volgende beleidsdoelstelling geformuleerd:

'Beschikbaarheid van een woning voor alle doelgroepen

Elke inwoner moet in beginsel in staat zijn in de gemeente Nederweert een passende woning te vinden. Passend ten aanzien van de aard van de woning, de bereikbaarheid van de noodzakelijke voorzieningen, maar ook ten aanzien van de betaalbaarheid. Binnen de bestaande woningmarkt, en de wijze waarop deze georganiseerd is, is het overgrote deel van de inwoners van de gemeente Nederweert in staat daarbij hun eigen keuze te maken.

Voor een aantal doelgroepen is de gemeente medeverantwoordelijk, omdat de doelgroepen binnen de mechanismen van de woningmarkt daartoe onvoldoende in staat zijn. Er zal op worden toegezien dat zowel bij de programmering van nieuwbouwwoningen als bij aanpassingen van de bestaande voorraad ook voor deze meer kwetsbare doelgroepen passende woningen beschikbaar blijven. Er is extra aandacht voor de volgende doelgroepen:

- *jongeren en starters;*
- *(zorgbehoevende) senioren;*
- *overige speciale doelgroepen zoals buitenlandse werknemers, gehandicapten, 1 persoonshuishoudens c.q. kamerverhuur.*

De gemeente heeft hierbij een inspanningsverplichting richting de genoemde doelgroepen, maar geen resultaatsverplichting.Dit is ook niet mogelijk, aangezien de gemeente niet zelf woningen realiseert. Dit wordt door andere partijen (woningcorporaties, ontwikkelaars e.d.) gedaan.'

Met onderhavig planvoornemen wordt met de realisatie van 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen, voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod bestaande uit sociale/midden huur/koop woningen. Er wordt hiermee voorzien in een concrete vraag aan passende woningen voor starters, senioren en woonwagenbewoners. Daarnaast wordt met het planvoornemen invulling gegeven aan een voormalige bedrijfslocatie (gemeentewerf/brandweerkazerne) op de overgang van bebouwd gebied naar het aangrenzende landelijk gebied. Hiermee wordt een kwalitatieve invulling gegeven aan deze vrijgekomen locatie. Door de woningbouwontwikkeling in combinatie met het behoud van de bestaande groensingels en houtwallen blijft sprake van een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en het buitengebied. Er is daardoor sprake van een kwaliteitsverbetering in relatie tot de directe omgeving. Hiermee past het planvoornemen binnen de Structuurvisie Nederweert.

3.5.2 Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen

In het kader van de Omgevingswet, die per 1 janauri 2024 inwerkingtreedt, wordt momenteel een omgevingsvisie voor de kenen en bedrijventerreinen voorbereid. In deze omgevingsvisie worden negen hoofdopgaven onderscheiden:

- passende woningbouw;
- toekomstbestendige bedrijventerreinen;
- voorzieningen in de kernen;
- gezonde en veilige leefomgeving;
- een bijdrage leveren aan de energietransitie;
- een bijdrage leveren aan klimaatadaptatie;
- versterken groene karakter;
- versterken infrastructuur;
- versterken gastvrijheid en beleving.

Voor onderhavig planvoornemen zijn met name de eerste, vierde, vijfde en zesde hoofdopgaven van belang.

Passende woningbouw

De opgave van Nederweert is om de plannen voor woningen zowel in aantallen als in type af te stemmen op de behoefte. Het Rijk houdt als richtlijn aan: 2/3 deel van de nieuwe woningen dient betaalbaar te zijn, waarbij uiteindelijk 1/3 deel van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen moet bestaan. De definitie van betaalbaar is: sociale huur (tot aan de huurtoeslaggrens), midden huur (tussen huurtoeslaggrens en ongeveer € 1.000,-) en koopwoningen tot € 355.000,-.

Onderhavig planvoornemen levert hier een goede bijdrage aan gezien de beoogde woningbouwprogrammering die voorzien is.

Gezonde en veilige leefomgeving

Voor de kernen en bedrijventerreinen van Nederweert heeft gezondheidsbescherming vooral te maken met een gezonde lucht. Schone lucht draagt bij aan de gezondheid van onze inwoners. Binnen het wettelijk kader is een aantal grenswaarden vastgesteld om te zorgen dat de buitenlucht geen schadelijke hoeveelheden aan bepaalde stoffen bevat. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat de lucht in Nederweert op diverse plekken niet voldoet aan deze grenswaarden. Het gaat daarbij vooral om geur en fijnstof. De belangrijkste bronnen voor overschrijding van deze grenswaarden zijn: intensieve veehouderij, het verkeer, de industrie en houtstook. Ook bronnen uit het buitenland hebben impact op onze luchtkwaliteit.

Met het planvoornemen wordt er naar gestreefd om voor deze locatie te komen tot een gezonde en veilige leefomgeving. Dit momt met name tot uiting in het inrichtingsplan waarin het wonen nadrukkelijke gecombineerd wordt met groen waardoor er een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat. Daarnaast komt door het planvoornemen de vigerende bedrijfsbestemming te vervallen waardoor er ook sprake is van een verbetering van de leefomgeving in de omgeving omdat de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het plangebied worden beëindigd.

Bijdrage energietransitie en klimaatadaptatie

De energietransitie is een brede opgave die wordt ingezet vanuit het perspectief van draagbaar en haalbaar voor onze inwoners, bedrijven en organisaties. Het is geen op zichzelf staand onderwerp, maar zit verweven in andere beleidsthema's. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de woningbouw, de inrichting van de openbare ruimte en het mobiliteitsbeleid. Ook sociale aspecten, zoals energiearmoede, spelen een steeds grotere rol.

De woningen binnen het plangebied zullen duurzaam worden gerealiseerd. Hieraan zal bij de nadere uitwerking van de concrete bouwplannen van de woningen nader invulling worden gegeven.

De gevolgen van klimaatverandering zijn steeds zichtbaarder. Er is steeds vaker sprake van extreme buien, langere perioden van droogte 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, wordt in de kernen en op de bedrijventerreinen vooral last van hittestress ervaren. Hittestress heeft een negatieve invloed op slaap en arbeidsproductiviteit.

Het planvoornemen voorziet in een klimaatbestendige inrichting. Dit betekent dat het hemelwater van de woningen en de openbare ruimte volledig wordt afgekoppeld en opgevangen wordt binnen het plangebied, zodat het ter plaatse in de bodem kan infiltreren om zo verdroging tegen te gaan, in plaats van te lozen op de riolering. Hittestress word voorkomen door het plangebied ook groen in te richten, waardoor de temperatuur in de bebouwde omgeving minder hoog wordt. Het is daarbij belangrijk dat het groen robuust wordt ingericht, zodat het geschikt is voor zowel natte als droge perioden.

Daarnaast draagt het planvoornemen zeker ook bij aan het verstreken van het groene karakter gezien de hoeveelheid groen dat binnen het plangebied is voorzien.

Gezien het voorgaande is het planvoornemen passend binnen de omgevingsvisie kernen en bedrijventerreinen.

3.5.3 Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening

In de gemeente Nederweert is de 'Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening' vastgesteld. Hierin staat dat in een toets naar het woon- en leefklimaat aandacht besteedt dient te worden aan vaste afstanden, voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. In afwijking daarvan wordt in de omgekeerde werking in de dorpskernen en direct aansluitend aan de dorpskernen niet getoetst 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 en bedrijven niet door de nieuwe gevoelige functies belemmerd worden en er sprake is van een goede belangenafweging, een en ander zoals in de jurisprudentie bepaald.

Het plangebied is direct aansluitend aan de dorpskern van Nederweert. Hierdoor hoeft er bij de beoordeling van de omgekeerde werking niet getoetst te worden aan de voorgrondnormen vastgesteld in de gemeentelijke geurverordening. Voor de verder toetsing aan geur en gezondheid zie de paragrafen 4.7 en 4.8.

3.5.4 Algehele conclusiegemeentelijk beleid

Op basis van voorgaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er vanuit het gemeentelijk beleid geen belemmeringen zijn met betrekking tot het planvoornemen in de vorm van de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Bodem

In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Zeker omdat het plangebied in het verleden in gebruik is geweest als gemeentewerf en brandweerkazerne. Omdat door middel van de beoogde ontwikkeling een wijziging plaatsvindt naar een gevoeligere functie (wonen), is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Geonius, rapportnummer MA230123.R01.V1.0, d.d. 6 oktober 2023, Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek) uitgevoerd. Uit dit verkennend bodem- en asbestonderzoek is het volgende gebleken.

Verontreinigingssituatie

Onder de asfaltverharding van de gemeentewerf komt een funderingslaag voor die bestaat uit een mengsel van zand en stol, grind en plaatselijk puingranulaat. De zand en stolmengsels en de grindfundering zijn heterogeen sterk verontreinigd met PAK. De puinfunderingen zijn toepasbaar. De verticale grens van de sterke verontreinigingen met PAK is momenteel niet met zekerheid vastgesteld, maar vermoed wordt dat een strook vanaf de Gutjesweg tot ongeveer het midden van het terrein tot ongeveer 1,0 m- maaiveld sterk verontreinigd is. Op het overig deel van de asfaltverharding is dit vermoedelijk tot maximaal 0,5 m- maaiveld. Onder de grindverhardingen komen geen sterke verontreinigingen met PAK voor. In horizontale zin zijn de contouren van de sterke verontreinigingen met relatieve zekerheid vastgesteld binnen dit deel van de onderzoekslocatie.

De verontreinigingssituatie is vergelijkbaar met die is vastgesteld in 2001. De sterke verontreinigingen zijn vermoedelijk het gevolg van het aanbrengen van de (verontreinigde) funderingslagen bij de ontwikkeling van de gemeentewerf omstreeks 1980. De totale oppervlakte waarover de sterke verontreinigingen voorkomen binnen dit deel van de locatie bedraagt ca. 10.000 m², waarvan ca. 6.650 m² tot naar verwachting ca. 0,5 m- maaiveld en ca. 3.550 m² tot naar verwachting ca. 1,0 m- maaiveld. De omvang van de sterke verontreinigingen met PAK op dit deel van de onderzoekslocatie wordt momenteel geschat op ca. 6.675 m³. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Op het overig deel van de onderzoekslocatie zijn in enkele boringen eveneens sterke verontreinigingen met PAK aangetoond en plaatselijk metalen. Hiervan is de omvang (nog) niet vastgesteld. Op de situatietekening in bijlage 8van het bodemonderzoek zijn de betreffende boringen gemarkeerd.

Overige bodemkwaliteit

Buiten de aangetoonde sterke verontreinigingen met PAK en plaatselijk metalen is de bodem over het algemeen licht verontreinigd met metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. Indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit varieert de bodemkwaliteitsklasse tussen achtergrondwaarde en industrie. De grondwallen op het noordelijk deel van het terrein voldoen indicatief aan bodemkwaliteitsklasse industrie.

Asbest in bodem/recyclinggranulaat

Er is geen asbest aangetoond in de onderzochte bodem•] en puinlagen in gehalten die aanleiding geven tot

nader onderzoek.

Grondwater

Het grondwater is over het algemeen licht verontreinigd met metalen en/of xylenen en plaatselijk sterk verontreinigd met nikkel. Binnen gemeente Nederweert worden vaker verhoogde concentraties aan metalen in het grondwater aangetroffen, zonder dat daar een aanwijsbare antropogene bron voor is. De bodem is vaak door natuurlijke oorzaken verzuurd, waardoor deze verhoogde concentraties in het grondwater kunnen ontstaan.

Asfalt

De asfaltconstructies zijn dermate heterogeen dat is afgezien van nieuwe vakindelingen, aanvullende asfaltkernen, PAK•]makeronderzoek en eventueel PAK•]analyses. Op basis van de inspanning tot nu toe dient al het asfalt binnen het plangebied als teerhoudend te worden afgevoerd. Geschat wordt dat binnen de grenzen van het plangebied ca. 2.550 ton asfalt als teerhoudend dient te worden beschouwd.

Veiligheidsklassen

Bij graafwerkzaamheden in de bodem of het grondwater is op basis van de onderzoeksresultaten tot nu toe basishygiëne van toepassing.

Verdachte deellocaties

Op de onderzoekslocatie komt een aantal verdachte deellocaties voor waarvan de eindsituatie niet voldoende is vastgesteld, dan wel onderzocht. Het betreft de volgende deellocaties:

- Sloot ten oosten van het terrein
- Greppel ten zuiden van het terrein
- Locaties waar bovengrondse tanks in gebruik zijn geweest (2 stuks)
- (voormalige) bezinkput
- Olie/benzine•]waterafscheider (OBAS) (3 stuks)
- Voormalige wasplaats
- Werkplaats met een smeerput en olieopslag
- Bedrijfsriolering

De verdachte deellocaties zijn op aangeven van de opdrachtgever (nog) niet onderzocht. In bijlage 8 van het bodemonderzoek is een situatietekening opgenomen met daarop de ligging van de verdachte deellocaties.

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is om de omvang en aard van de verontreinigingen beter inzichtelijk te maken. Tevens moeten de nog niet onderzochte delen van het plangebied nog onderzocht worden.

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend onderzoek is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Geonius, rapportnummer MB230123.R01.V1.0, d.d. 1 maart 2024, Bijlage 5 Aanvullend bodemonderzoek). De doelstellingen van dit aanvullend bodemonderzoek zijn:

- Vaststellen of ter plaatse van de nog niet onderzochte verdachte deellocaties de (voormalige) activiteiten hebben geleid tot bodemverontreiniging.
- De horizontale en verticale grenzen van de aangetroffen PAK-verontreiniging nader in kaart te brengen;
- Vast te stellen in hoeverre de bodemkwaliteit voldoet aan de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem indien sprake is van de bodemgevoelig gebouw of bodemgevoelige locatie.
- Na te gaan of op de locatie sprake is van significante risico's voor mens, plan ten dier in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- De (indicatieve)afzet mogelijkheden van eventuele vrijkomende grond en baggerspecie nader vast te stellen.
- Vast te stellen in hoeverre veiligheidsmaatregelen dienen te worden getroffen met betrekking tot grondwerkzaamheden (CROW400).

Op basis van het aanvullen bodemonderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bodemkwaliteit is binnen het kader van de vergunningprocedure afdoende in beeld gebracht.
- Ter plaatse van de gemeentewerf bevat naar schatting een bodemvolume van ca. 7.500 m³ gehalten aan PAK boven de interventiewaarde. De diepte van voorkomen van de verhoogde gehalten aan PAK varieert tussen 0,5 en 1,0 meter minus maaiveld. In de situatietekening in bijlage 7 van het onderzoek zijn de diepten van voorkomen aangegeven. Getoetst aan het voorgenomen toekomstig gebruik, voldoen de vastgestelde gehalten niet aan de waarde voor toelaatbare bodemkwaliteit geldt voor een bodemgevoelige locatie of bodemgevoelig gebouw. De bodemkwaliteit dient binnen het kader van het voorgenomen gebruik te worden hersteld tot de beoogde bodemfunctieklasse, namelijk wonen.
- Ter plaatse van de Gutjesweg en aansluiting met Budschop bevat naar schatting een bodemvolume van ca. 600 m³ gehalten aan PAK boven de interventiewaarde, waarvan ca. 200 m³ ook gehalten aan zware metalen bevat boven de interventiewaarden. Aangezien het gebruik van dit deel van het onderzoek niet verandert is toetsing aan de waarde voor toelaatbare kwaliteit hier niet aan de orde. Strikt gezien dient bij een historische verontreiniging, waarbij de interventiewaarde is overschreden een risicoanalyse te worden uitgevoerd om vast te stellen of sprake is van risico's als gevolg van de overschrijding van de interventiewaarden. Echter, gezien de aangetroffen gehalten en het feit dat de verontreinigingen zijn afgedekt met verhardingslagen, worden geen risico's verwacht als gevolg van de verontreiniging, ook niet nadat dit deel van de locatie opnieuw is ingericht.

Deze conclusies leiden uiteindelijk tot de volgende aanbevelingen:

- Bij graafwerkzaamheden binnen de grenzen van het plangebied met een omvang van meer dan 25 m³, buiten de contouren waar gehalten boven de interventiewaarden voorkomen, dienen, afhankelijk van of er wel of geen grond afgevoerd gaat worden, gegevens en bescheiden verstrekt te worden (informatieplicht) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Bij alleen tijdelijke uitname is de informatieplicht niet van toepassing. Bij afvoer van grond is de informatieplicht wel van toepassing, ongeacht de hoeveelheid af te voeren grond. De gegevens en bescheiden moeten 1 week van tevoren verstrekt worden. Voor deze activiteiten dien een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde te worden gedaan via het DSO.
- Werkzaamheden in de bodem met gehalten boven de interventiewaarde ter plaatse van de Gutjesweg en Budschop dient bij graafwerkzaamheden van meer dan 25 m³ (dit geldt voor het gehele werk) een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit te worden gedaan via het DSO. Dit geldt bij zowel afvoer van grond (4 weken van tevoren) als bij tijdelijke uitname van grond (1 week van tevoren).
- Voor het herstellen van de bodemkwaliteit ten behoeve van de voorgenomen functiewijziging ter plaatse van de gemeentewerf waar gehalten aan PAK voorkomen boven de interventiewaarde kan worden gekozen voor de aanpak afdekken of verwijderen van de verontreiniging. Ongeacht de aanpak dient een melding milieubelastende activiteit saneren van de bodem te worden gedaan. De melding dient 4 weken voorafgaand aan de bodemsaneringswerkzaamheden te worden ingediend via het DSO.

Indien voldaan wordt aan voorgaande aanbevelingen vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Op basis van deze aanbevelingen zal de noodzakelijke sanering van de bodem aan de hand van een plan van aanpak plaatsvinden zodat de bodem geschikt is voor de beoogde woningbouw. Dit zal dan plaatsvinden vooraf of gelijktijdig met het bouwrijp maken van het plangebied. Aangezien ten aanzien van bodem sanering noodzakelijk is, is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen binnen de verschillende bestemmingen.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien de ontwikkeling een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3.1 Wegverkeerslawaaij

Het planvoornemen voorziet in het planologisch juridisch mogelijk maken van de bouw van woningen. Een woning is een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). In onderhavige situatie betreft het een woningbouwontwikkeling waarbij woningen worden opgericht binnen de onderzoekszone van de zoneplichtige wegen Opelseweg en de weg Budschop. In dat kader is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Aelmans, rapportnummer M230009.001.002.R1/JME, d.d. 19 juli 2023, Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai) uitgevoerd om te bepalen of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) dan wel de procedure hogere grenswaarde noodzakelijk is. Tevens wordt bezien of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in voldoende mate wordt gewaarborgd. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Ospelseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de beoogde woningen wordt overschreden. Ook als gevolg van het verkeer op de Gutjesweg en de weg Budschop (30 km weg) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de weg Budschop, bedraagt 49 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidswering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

4.3.2 Spoorweg- en industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een onderzoekszone van een spoorlijn of een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. De spoorlijn Weert-Eindhoven is op grote afstand gelegen. Binnen de gemeente Nederweert zijn twee gezoneerde bedrijventerrein (Aan veertien, betoncentrale) aanwezig. De geluidzones van deze gezoneerde bedrijventereinen liggen echter niet over het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn, buiten het plangebied zelf, geen bedrijven gelegen . Door de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwlocatie voor 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen, is sprake van een kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

4.3.3 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.4.1 Het besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Deze 3% grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Onderhavige woningbouwontwikkeling voorziet in het planologische-juridisch mogelijk maken van de bouw van 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. Het mogelijk maken van 69 woningen blijft ruimschoots onder het aantal van 1.500 woningen en valt daarmee binnen het niet in betekenende mate criterium van de Wet Milieubeheer.

Daarnaast is de maximale verkeersgeneratie (worst case) als gevolg van het planvoornemen bepaald (zie paragraaf 2.4). Deze bedraagt 472 verkeersbewegingen. Er vanuit gaande dat dit de toename is van de het aantal verkeersbewegingen zonder rekening te houden met de voormalige situatie (gemeentewerf/brandweerkazerne) wordt op basis van de NIBM-tool. bevestigd dat het planvoornemen aan te merken is als niet in betekenende mate. Hierbij is ook gerekend met een aandeel vrachtverkeer van 5%. Echter dit zal in werkelijkheid ook veel lager liggen omdat het hier om een woonomgeving gaat waar naar verwachting weinig tot geen vrachtverkeer komt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	472
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,49**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,09**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

4.4.2 Luchtkwaliteit langs wegen

Naast de invloed van het planvoornemen op de omgeving, is de luchtkwaliteit ter plaatse relevant. Met behulp van de verspreidingskaarten (Atlas Leefomgeving) is inzicht verkregen in de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde ter plaats van plangebied 2020	**Grenswaarde (mircogram/m3)**
NO2	12,60	40
PM10	18,97	40
PM2,5	9,93	25

Zoals blijkt uit voorgaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van zware industrie. Voor fijn stof in relatie tot intensieve veehouderijen wordt verwezen naar paragraaf 4.8.1. Op basis hiervan wordt redelijkerwijs aangenomen dat ten aanzien van luchtkwaliteit qua fijn stof sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen binnen het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling aangezien er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied als gevolg van geur en fijn stof afkomstig van de agrarische sector is in paragraaf 4.7 en 4.8 afzonderlijk verantwoord.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In de Atlas leefomgeving (kaart veilige omgeving, voorheen risicokaart) zijn de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van munitiepatronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. In casu is er sprake van het oprichten van kwetsbare objecten, ex artikel 1 lid 1 sub l Bevi. Dit houdt in dat het plaatsgebonden risico als grenswaarde geldt. Dit betekent dat van deze norm niet afgeweken mag worden.

4.5.1 Risicovollebedrijvigheid

Binnen het plangebied wordt voorzien in de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling van 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. Hiermee worden geen inrichtingen opgericht die aangemerkt worden als risicovolle bedrijvigheid.

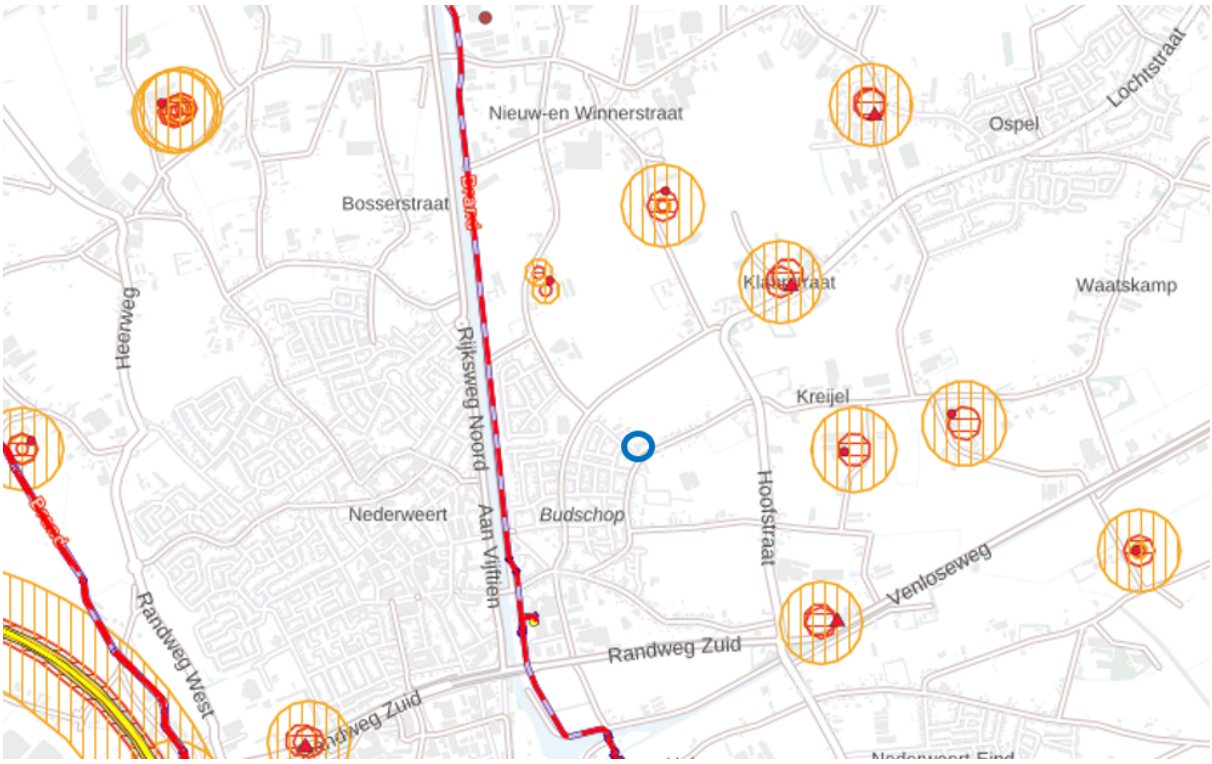
Ten westen van het plangebied ligt op ongeveer 2,2 km de rijksweg A2. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de afstand valt het plangebied buiten de 10-6 contour , plasbrandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van 4.000 meter van de A2. De A2 vomt daarmee geen harde belemmering voor het planvoornemen. Echter gelet op de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied dient op grond van artikel 7 van het Bevt het groepsrisico verantwoord te worden. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de A2 ligt, is conform artikel 8, lid 1 van de Bevt en HART niet noodzakelijk om de invloed van het planvoornemen op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Er dient in dat kader bij de besluitvorming te worden ingegaan op de bestrijdbaarheid van de omvang van de ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheid voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Conform artikel 9 van het Bevt dient het bevoegd gezag de Veiligheidsregio Noord-Limburg in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen inzake de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Ook zijn er routes die niet zijn aangewezen als een basisnetroute. Dit betreffen hoofdzakelijk provinciale wegen (N266 en N275), waarbij het voornamelijk gaat om stofcategorie GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. De N266 en N275 zijn op respectievelijk 550 meter en 730 meter gelegen. Gezien de afstand van meer dan 355 meter is er geen sprake van een belemmeringen vanuit deze provinciale wegen.

Op ongeveer 480 meter ten westen van het plangebied bevindt zich, parallel aan het kanaal een aardgastransportleiding van 350 mm. Het invloedsgebied van deze aardgasleiding bedraagt 150 meter. Het plangebied is gelet op de afstand buiten het invloedsgebied en plaatsgebonden risicocontour van deze aardgasleiding gelegen. De grootste inventarisatie afstand voor hogedruk aardgastransport bedraagt 580 meter. Overige buisleidingen liggen buiten deze grootste inventarisatie afstand. Er bestaan derhalve geen belemmeringen voor het planvoornemen.

De invloedssfeer van vaarwegen die aangewezen zijn als basisnetroute reikt maximaal tot 1.070 meter en is afhankelijk van de getransporteerde stofcategorie. Binnen deze zoekstraal zijn echter géén vaarwegen aanwezig die aangewezen zijn als basisnetroute. In dit kader is de Zuid-Willemsvaart niet als zodanig aangewezen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plangebied buiten het invloedsgebied van vaarwegen valt. Deze risicobron vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied

Op ongeveer 700 meter is een LPG-tankstation gelegen met een invloedsgebied van 150 meter. Gezien de afstand vormt dit LPG-tankstation geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast zijn enkele agrarische bedrijven met bovengrondse propaantanks in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Het plangebied is gezien de afstand niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze bedrijven.



Uitsnede Atlas Leefomgeving (kaart veilige omgeving)

4.5.2 Verantwoording groepsrisico

Als gevolg van de liggen van het plangebied binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2 is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid/bereikbaarheid.

Zelfredzaamheid

Als gevolg van een ongeval met een tankwagen op de rijksweg A2 kunnen giftige gassen vrijkomen. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optreden. Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaarschuwd. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ventilatievoorzieningen moeten eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. Ramen en deuren moeten worde gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

Het ontstaan van een koude BLEVE, vanwege een calamiteit op de rijksweg A2, is niet preventief te bestrijden,

omdat de calamiteit zonder aankondiging plaatsvindt. Bij zowel een koude of warme BLEVE dienen overlevenden de woning te ontvluchten in verband met eventuele secondaire branden. De zelfredzaamheid van personen binnen de woning wordt bevorderd door (achter)uitgangen en achterpaden van de bron af te richten.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

In geval van een calamiteit is het plangebied voor hulpdiensten bereikbaar via twee onafhankelijke richtingen. Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron zelf. De brandweer kan door middel van een waterscherm verspreiding van een gifwolk vertragen of secundaire brandhaarden blussen.

Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

4.5.3 Advies veiligheidsregio Noord Limburg

In het kader van externe veiligheid is tevens advies ingewonnen bij de veiligheidsregio Noord-Limburg, waarvan de resultaten hierna worden beschreven. Het advies d.d. 5 oktober 2023 is als Bijlage 7 Advies veiligheidsregio toegevoegd aan deze toelichting. Het advies van de veiligheidsregio is als volgt:

- Ramen en deuren dienen goed afsluitbaar te worden uitgevoerd;
- De mechanische ventilatie dient te zijn voorzien van een schakelaar op een gemakkelijk te bereiken plaats (bijvoorbeeld in de meterkast). Situeer daarbij de inlaat van de mechanische ventilatie van de risicozijde af. Indien het gebouw geheel is voorzien van natuurlijke ventilatie, is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden. Bij een toxisch scenario kan een toxische gaswolk het binnenmilieu van een gebouw binnendringen. Dit wordt voorkomen door het afsluiten van de mechanische ventilatie of door ramen en deuren te sluiten, waardoor personen veilig in het gebouw kunnen schuilen;
- In de gemeentelijke risicocommunicatie dient het beschreven scenario (toxisch) te worden meegenomen;
- Leg het plan voor aan de WML, zodat een projectering voor brandkranen in het gebied kan worden uitgewerkt;
- Voorzie in een keerlus ter plaatse van het doodlopende einde, conform richtlijnen van de CROW publicatie 165;
- Breng ter plaatse van het doodlopende einde huisnummering aan tegen de bergingen, aan de zijde van de parkeerplaats.

Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen van de woningen zal rekening gehouden worden met de eerste twee punten. Tevens zullen de toekomstige bewoners geïnformeerd worden over de risico's. Daarnaast wordt bij de civiel technische uitwerking van de openbare ruimte afgestemd worden met de WML over de projectering van de brandkranen.

Echter het is niet mogelijk om te voorzien in een keerlus ter plaatse van het doodlopende einde. Hiervoor is onvoldoende ruimte. Wel zal hier een huisnummering worden aangebracht tegen de bergingen, aan de zijde van de parkeerplaats. Tevens wordt de toegang aan de voorzijde van de woningen overrijdbaar gemaakt zodat deze woningen via twee zijden te benaderen zijn. Met deze twee aanpassingen is de veiligheidsregio akkoord (mail d.d. 7 november 2023) met het planvoornemen.

4.5.4 Conclusie

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6 Bedrijven en miliezonering

wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de onderstaande tabel staan de richtafstanden bij de verschillende bedrijfscategorieën weergegeven.

Categorie	Richtafstand(in meters) t.o.v. rustige woonwijk	Richtafstand(in meters) t.o.v. gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Richtafstanden per bedrijfscategorie

4.6.1 Bedrijvigheid

In onderhavige situatie is sprake van een rustige woonwijk. Binnen het plangebied zijn/waren een (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne gevestigd. Deze functies zijn inmiddels vervallen. Het terrein wordt momenteel nog (tijdelijk) gebruikt door Attender Groen en daarnaast is de zoutloods nog in gebruik door de gemeente. Echter deze functies komen eveneens te vervallen als gestart wordt met de realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling van 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. Door het komen te vervallen van de bedrijfsfunctie/-bestemming is sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatsen De toekomstige woningen worden ingepast in de bestaande woonomgeving waardoor er binnen het plangebied geen sprake meer is van bedrijfsactiviteiten.

Grenzend aan het plangebied is een maatschappelijke bestemming gelegen. Hier is woningcorporatie Woonik gevestigd met haar kantoor. Een maatschappelijke functie c.q. kantoor wordt aangemerkt als milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De nieuwe woningen worden op minimaal 10 meter afstand van de plangrens c.q. bestemmingsgrens gesitueerd aan de zijde van deze maatschappelijke bestemming. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en het woon- en leefklimaat van de woningen gewaarborgd.

Verder zijn in het aangrenzende buitengebied een aantal agrarische bedrijven gelegen. Om uit te sluiten dat het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen wordt aangetast en het bedrijf zelf in zijn mogelijkheden wordt beperkt is het aspect geur en gezondheid nader onderzocht (zie Bijlage 8 Onderzoek geur en gezondheid en paragraaf 4.7 en 4.8). Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geur. Voor fijnstof en endotoxinen is de belasting op het plangebied lager dan de gelden toetsings- en advieswaarden. De herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen, binnen het plangebied is daarmee toelaatbaar.

Omgekeerd vormen de nieuwe woningen geen lemmering voor de omgeving omdat in de huidige situatie reeds bestaande woningen op kortere afstand zijn gelegen die maatgevens zijn voor deze bedrijven.

4.6.2 Conclusie

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering is voor het planvoornemen.

4.7 Geur

Met het planvoornemen worden geurgevoelige woningen in de vorm van woningen opgericht binnen het plangebied. In de omgeving zijn meerdere veehoudrijen aanwezig, te weten:

- een veehouderij aan de Ospelseweg 65 op ongeveer 284 meter van het plangebied;
- paardenhouderij aan de Schansstraat op ongeveer 327 meter van het plangebied.

Verder zijn op grotere afstand van het plangebied nog diverse andere veehouderijen aanwezig, waaronder pluimveehouderijen, rundvee en schapenhouderijen.

Op ongeveer 70 meter van het plangebied ligt Manege de Kraal (Budschop 32). Op deze locatie geldt volgens volgens het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Nederweert, 24 november 2009) de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch . manege/paardenhouderij'. Volgens de kernregistratie dierverblijven is er geen vergunning voor het houden van paarden/dieren. De locatie wordt alleen gebruikt voor dressuur- en springlessen, wedstrijden en zelfstandig rijden. Er worden op deze locatie geen paarden gehuisvest. Hierdoor is er geen sprake van een veehouderij in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij en ontstaan op deze locatie geen stalemissies die onderzocht en getoetst moeten worden. Deze manege kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Vanwege de aanwezigheid van deze agrarische bedrijven in de omgeving dient aangetoond te worden dat er voor de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij getoetst moet worden aan de achtgrond geur en voorgrond geur. Voor de achtergrondbelasting is in de bestaande gebiedsvisie uitgegaan van de volgende maximale waarden:

- 10 ouE/m3 voor woonkernen, plangebieden voor woningbouw en toekomstige bedrijfsterreinen (mits bebouwde kom);
- 20 ouE/m3 voor extensiverings- en verwevingsgebieden en toekomstige bedrijventereinen (mits buitengebied);
- 32 ouE/m3 voor het landbouwontwikkelingsgebied.

Uit het onderzoek 'geur en gezondheid veehouderijen Gutjesweg gemeentewerf' (Pouderoyen Tonnaer, rapportnummer 230009.005/ELO, d.d. 17 oktober 2023, Bijlage 8 Onderzoek geur en gezondheid) blijkt dat de voorgrondbelasting van veehouderijen niet bepalend is voor het woon- en leefklimaat, omdat er verschillende veehouderijen met geuremissies in de omgeving van het plangebied liggen en de voorgrondbelasting van de veehouderijen mindern dan de helft is dan de achtergrondbelasting.

De achtergrondconcentratie ter plaatse van de woningen binnen het plangebied varieert tussen de 5,3 OU en 6,2 OU met een hinderpercentage van 8%. Het woon- en leefklimaat wordt op basis van de indicatieve achtergrondbelasting en de Handreiking Wgv beoordeeld als •'goed'. Bij woonfuncties acht de GGD meer dan 12% geurhinder onacceptabel (dit komt overeen met een gezondheidskundige advieswaarde van 5 OU voor de achtergrondbelasting). De berekende indicatieve achtergrondbelasting ligt met 8% geurhinder en een achtergrondbelasting van (afgerond) 5 OU in de woonkern en 6 OU in de kernrandzone binnen hetgeen de GGD acceptabel vindt voor nieuwe woonfuncties. Veehouderijen worden niet door de •'omgekeerde werking' van het plan in hun belangen geschaad. Ten aanzien van geur is het plan aanvaardbaar en uitvoerbaar.

4.8 Gezondheid

In aanvulling op het aspect geur is in hetzelfde onderzoek 'geur en gezondheid veehouderijen Gutjesweg gemeentewerf' (Pouderoyen Tonnaer, rapportnummer 230009.005/ELO, d.d. 11 april 2023, Bijlage 8 Onderzoek geur en gezondheid) ook gekeken naar de aspecten fijn stof en endotoxinen in het kader van het aspect gezondheid.

4.8.1 Fijn stof

De fijn stof PM10 achtergrondconcentratie ligt tussen de 18 en 19 µg/m3. De bijdrage van veehouderijen hierin is beperkt (2-3 µg/m3). Ter plaatse van het plangebied kunnen gezien de achtergrondconcentratie en de beperkte bronbijdrage door veehouderijen verhoogde gezondheidsrisico's ten gevolge van fijnstof uit veehouderijen worden uitgesloten en vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde planvoornemen en omgekeerd ook niet voor de veehouderijen in de omgeving. Het plangebied ligt ook op meer dan 250 meter afstand van veehouderijen, hetgeen ook door de GGD wordt geadviseerd. Richting de toekomst wordt een verdere afname van de fijnstof emissies uit veehouderijen voorzien. Ten aanzien van fijn stof is het plan aanvaardbaar en uitvoerbaar.

4.8.2 Endotoxinen

Het plangebied ligt op ruime afstand van de vergunde individuele en (indicatieve) cumulatieve endotoxine-risicocontouren van omliggende veehouderijen. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van gezondheidsrisico ten gevolge van endotoxinen. Het bestemmingsplan heeft geen omgekeerde werking en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect endotoxinen vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Ten aanzien van endotoxinen is het plan aanvaardbaar en uitvoerbaar.

4.8.3 Veehouderij sectoren

Omdat geitenhouderijen en pluimveehouderijen in verband worden gebracht met gezondheidseffecten van omwonende wordt een minimale afstand van respectievelijk 1-2 km van woningen van derden aangehouden. Er liggen geen bedrijfsmatige geitenhouderijen (meer dan 50 geiten vergund) binnen 2 kilometer van het plangebied. Er zijn wel meerdere pluimveehouderijen aanwezig binnen 1 km van het plangebied. Bovendien is er een hoge dichtheid aan (intensieve) veehouderijen binnen 1 km van het plangebied (meer dan 15 veehouderijen). Daardoor is er een verhoogde kans op luchtwegklachten en een verminderde longfunctie. Een GGD-advies kan meer inzicht geven in welke risico's hier precies aan verbonden zijn. De gemeente heeft hierin beleidsvrijheid en mag zelf afwegen of een GGD-advies tot nieuwe inzichten kan leiden.

4.8.4 Conclusie

Uit dit onderzoek naar gezondheidseffecten door veehouderijen volgt dat ter plaatse van het plangebied betreft geur, fijnstof en endotoxinen er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de veehouderijen in de omgeving worden niet in hun belangen geschaad (veehouderijen worden door het woningbouwplan niet extra beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden).

4.9 Advies GGD met betrekking tot geur en gezondheid

Met betrekking tot geur en gezondheid is advies gevraagd aan de GGD. Op 28 november 2023 heeft de GGD haar advies uitgebracht (zie Bijlage 9). In haar advies geeft de GGD aan dat met deze planontwikkeling grotendeels een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Aanvullend wordt door de GGD opgemerkt dat dit woonconcept kan bijdragen aan positieve gezondheidseffecten (sociale cohesie, ontmoeten, bewegen, etc.). Naast het zorgen dat de schade aan gezondheid zo laag mogelijk is kunnen we ook de gezondheid bevorderen door het stimuleren van gezond gedrag en zorgen dat dit een makkelijke keuze is. Het levensloopbestendig woonconcept voorziet in het

bevorderen van de sociale cohesie van de bewoners. Denk daarnaast aan het faciliteren en stimuleren van buurtinitiatieven (moestuinen, buurtmoeders) en sportactiviteiten om ontmoeten te stimuleren. Aanvullend kan er nog gedacht worden aan ontmoetingsplekken. Bied hiervoor voorzieningen om elkaar te ontmoeten, zoals bankjes op pleinen, bij speelplekken en in parken en anderen natuurlijke omgevingen en elementen die als informele zitplaats gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld trappen, brede paaltjes, et cetera. Dit kan ouderen en mensen die slecht ter been zijn stimuleren in beweging te komen/blijven. Een natuurlijke omgeving kan een positieve invloed hebben op de gezondheid, omdat het mensen stimuleert om te bewegen en ontspanning en rust biedt. Het biedt verder ontmoetingsplekken en maakt klimaatbestendiger. Aangezien de woonkern is omgeven door buitengebied, wordt de gezondheid van de inwoners positief gestimuleerd en beïnvloed. Het woonconcept speelt wat betreft het bevorderen van de gezondheid van de toekomstige bewoners behendig in op de toekomst.

Tot slot doet de GGD nog een aantal aanvullende aanbevelingen en tips. Hiermee wordt waar mogelijk en voor zover de gemeente hier invloed op heeft bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte en de aanvragen van de omgevingsvergunningen voor de woningen rekening mee gehouden.

4.10 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Vanuit dit aspect gelden er dan ook geen beperkingen voor de (functionele) invulling, bebouwing en het gebruik van het plangebied. In het straatprofiel van zowel de Gutjesweg als de weg Budschop liggen verder de gebruikelijke leidingen voor gas, water, telefonie/internet en elektra.

Indien ten behoeve van het bouwrijp maken van het plangebied graafwerkzaamheden worden verricht zal voorafgaand hiervoor een KLIK-melding worden gedaan.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect ‘archeologie’ in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect ‘archeologie’.

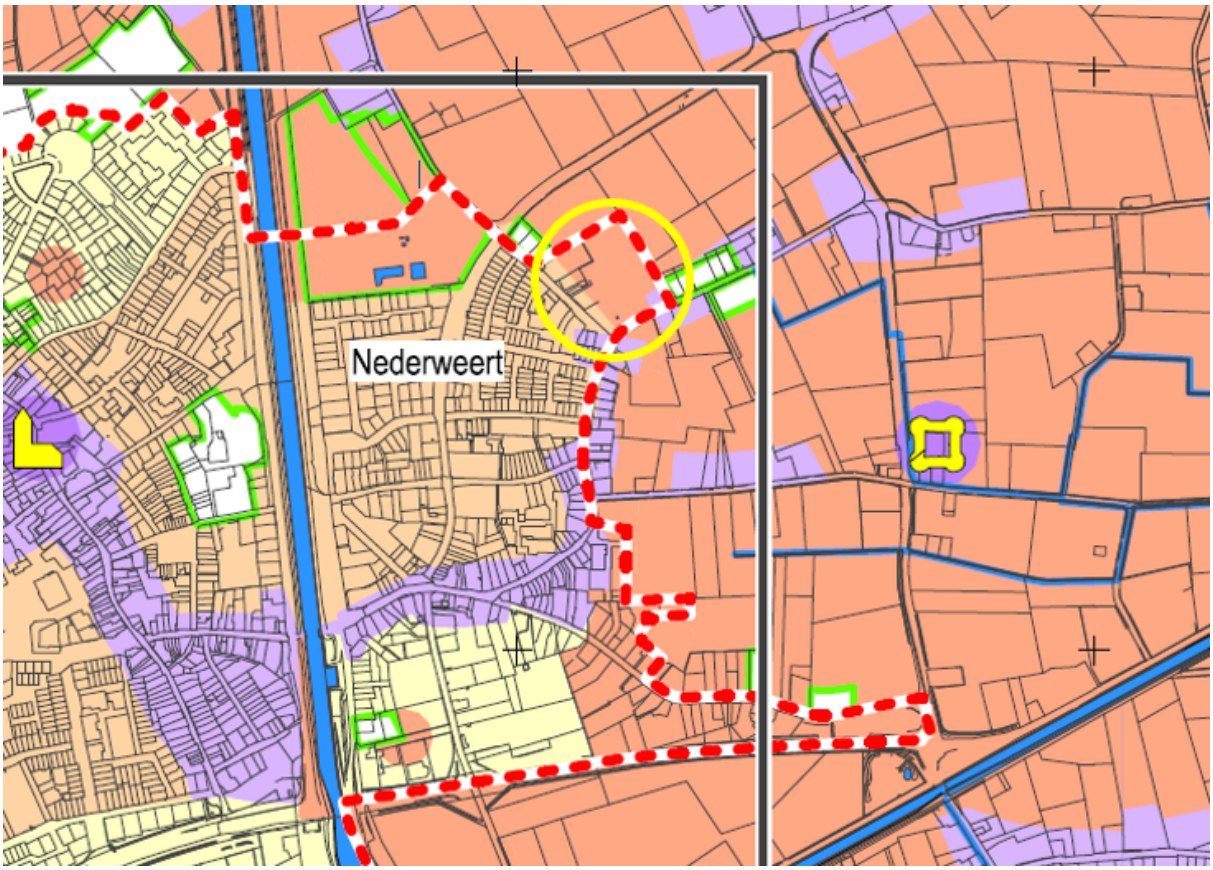
De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Het beleid van de provincie Limburg, zoals deze is geventileerd in het POL, sluit hier nauw bij aan. Het POL benadrukt dat archeologische waarden planologisch behouden en beschermd moeten worden, maar streeft ook naar het creëren van condities voor inspectie en beheer. Bovendien legt het niet zozeer de nadruk op

geïsoleerde archeologische waarden, maar op waarden als onderdeel van een groter geheel.



Uitsnede archeologische beleidskaart Weert en Nederweert

Het plangebied heeft binnen de 'archeologische beleidskaart Weert en Nederweert' grotendeels de categorie 'gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah) en voor een klein gedeelte (zijde Gutjesweg) de categorie ; gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh). Bij een omgevingsvergunning met een verstoringsdiepte dieper dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van respectievelijk 250/2.500 m^2 geldt een onderzoeksplicht. Dit is in de vigerende beheersverordening vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoog' en 'Waarde - Archeologie middelhoog'.

Aangezien het plangebied geherstructureerd en getransformeerd wordt naar een woningbouwontwikkeling van 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen, zal de verstoringsdiepte en -oppervlakte meer bedragen dan is vrijgesteld. In dat kader is dan ook een archeologisch bureau- en booronderzoek (Geonius, rapportnummer AA230027.R01v2.0.ARG512, d.d. 19 september 2024, Bijlage 10 Archeologisch onderzoek) uitgevoerd. Op basis van archeologisch bureuaonderzoek wordt een middelhoge verwachting voor jager-verzamelaars en een hoge verwachting voor landbouwers opgesteld. Er worden met name bewoningsresten uit de perioden IJzertijd en Volle Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd verwacht.

Echter tijdens het booronderzoek zijn in het plangebied geen intacte bodems waargenomen. De top van de natuurlijke ondergrond werd op dieptes variërend tussen 63 en 250 cm -mv (29,50 – 31,69 m + NAP) waargenomen. Binnen het plangebied blijken bodemverstoringen plaatsgevonden te hebben, waardoor geen archeologische waarden meer verwacht worden binnen de begrenzing van het plangebied, behoudens mogelijk dieper ingegraven sporen in met name het centrale deel van het plangebied. Echter omdat geen aanwijzingen zijn aangetroffen welke duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats en het om een relatief klein gebied gaat waar de verstoring minder diep lijkt te zijn wordt geadviseerd het plangebied toch vrij te geven voor de geplande herontwikkeling.

Op basis van dit archeologisch onderzoek heeft het bevoegd gezag besloten om het plangebied archeologisch vrij te geven. Dit betekent dat de vigerende dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2 hoog' en 'Waarde - Archeologie 3 middelhoog' niet meer van toepassing zijn en zijn komen te vervallen.

4.11.2 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart voor Weert en Nederweert is het plangebied zelf als 'cultuurland' aangeduid. De (oude) lintbebouwing langs de weg Budschop wordt aangemerkt als 'historische kern' en de weg Budschop zelf als 'weg ouder dan 1890'. De (voormalige) bedrijfsbebouwing van de gemeentewerf en brandweerkazerne zijn niet aangemerkt als rijks- dan wel gemeentelijke monumenten en hebben dan verder ook geen cultuurhistorische waarden.

Daarnaast is het plangebied grotendeels bebouwd en verhard waardoor er geen sprake is van agrarische gebruik in de vorm van cultuurland. Tevens behoud de weg Budschop zijn huidige functie als gebiedsontsluitingsweg en blijft het wegprofiel ongewijzigd. Wel wordt de ontstane open plek op de hoek Gutjesweg/Budschop door het planvoornemen ingevuld met woningbouw, bestaande uit vrijstaande woningen en een woongebouw met maximaal 20 appartementen. De vrijstaande woningen sluiten aan op de reeds bestaande vrijstaande woningen aan de weg Budschop. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande lintbebouwing, te meer aan de voorzijde in een brede groenstrook wordt voorzien waardoor de nieuwe woningen teruggelegen zijn ten opzichte van de bestaande woningen. Hierdoor blijft het zicht, komende vanuit het zuiden, voor de bestaande woningen gewaarborgd. Het woongebouw met appartementen op het hoek wordt ook teruggelegd en geörienteerd op de Gutjesweg, waardoor deze hoek ook 'gevrijwaard' blijft van bebouwing en geen sprake is van enige afbreuk van de lintbebouwing aan de weg Budschop.

Daarnaast bestaat de lintbebouwing aan de weg Budschop uit woningen uit de jaren '80 van de vorige eeuw en meer recente woningen. Dus van enige cultuurhistorische bebouwing is geen sprake. Wel spreekt de markante laanbeplanting aan de weg Budschop tot de verbeelding. Echter deze staat buiten het plangebied en blijft gehandhaafd.



Lintbebouwing langs de weg Budschop

4.11.3 Conclusie

Op basis voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

4.12 Flora en fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. In de volgende paragraaf wordt onderhavig plangebied getoetst aan het natuurbeschermingsrecht.

4.12.1 Soortenebscherming en gebiedsbescherming

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. Onderhavig plangebied valt niet binnen een van de Natura 2000-gebieden.

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming'. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wet natuurbescherming (met name op basis van de verbodsbepalingen van artikelen 8 tot en met 14) geen ontheffing zal worden verleend.

De Wet natuurbescherming deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het Rijk vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Wet natuurbescherming centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend. In dat kader is dan ook een quickscan flora en fauna (NLadviseurs, projectnummer 418.04.23, d.d. 9 mei 2023, Bijlage 11 Quickscan flora en fauna) uitgevoerd.

4.12.2 Quickscanflora en fauna en nader onderzoek

Op basis van de uitvoerde quickscan flora en fauna worden ten aanzien van de verschillende soorten de volgende aanbevelingen gedaan:

Vleermuizen

- De geplande werkzaamheden leiden tot directe negatieve effecten op mogelijke verblijven en hangplekken van vleermuizen in de bebouwing en in de geschikte essenboom. Verblijfplaatsen van vleermuizen dienen nader te worden onderzocht in de bebouwing en geschikte boomholte, conform het vleermuisprotocol 2021. Mogelijk heeft dit vervolgonderzoek een ontheffingsaanvraag als gevolg.
- Tijdens de sloop- en bouwfase moet verstoring te allen tijde voorkomen worden door geen (bouw)lampen

te gebruiken tussen zonsondergang en zonsopkomst. Wanneer gebruik van licht niet te voorkomen is dan wordt deze niet op de houtopstanden in de directe omgeving gericht maar alleen op de werkzaamheden door middel van bijvoorbeeld speciale armaturen. In het kader van de zorgplicht moet lichtverstoring op groen (boomkronen, struiken etc.) dat potentieel gebruikt wordt als foerageerlocatie ook vermeden worden.

Zoogdieren grondgebonden (vrijgestelde soorten

- Het plangebied is mogelijk onderdeel van leefgebied van algemene muizensoorten, egel, konijn, bunzing, wezel en steenmarter. Deze soorten zijn in de provincie Limburg vrijgesteld of gedeeltelijk vrijgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen. Mits de sloop van de gebouwen tussen 15 augustus en eind februari plaatsvindt, hoeft er geen nader onderzoek naar de steenmarter plaats te vinden. Wel dient er rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht, artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Door vanuit één richting te werken kunnen dieren altijd vluchten. Ook wordt er vóór aanvang een ecoloog ingeschakeld welke door middel van een veldcontrole bepaald of extra maatregelen nodig zijn om doding van kleine marters of bijvoorbeeld egel te voorkomen. De konijnen moeten buiten de voortplantingsperiode (januari t/m juli) uit de burchten worden verjaagd of uitgesloten worden. Dit wordt uitgevoerd onder begeleiding van een ecoloog.

Vogels (jaarrond beschermd)

- De bebouwing is potentieel geschikt voor broedende huismussen. De aanwezigheid van de huismus moet nader onderzocht worden met 2 gerichte veldbezoeken in de periode april t/m medio mei.
- Het plangebied is mogelijk onderdeel van essentieel leefgebied van de steenuil. Er is geen nestlocatie of mogelijkheden voor een nestlocatie aanwezig binnen het plangebied. Wel is er mogelijk sprake van leefgebied. Een veldbezoek waarin uitvoerig de functie en geschiktheid van het plangebied in de omgeving moet uitwijzen wat de exacte functie is van het plangebied.

Vogels (algemene broedvogels)

- Tijdens het broedseizoen kunnen nesten van algemene broedvogels in te verwijderen bebouwing, bomen en begroeiing in en rondom het plangebied verstoord, beschadigd of vernield worden. Het broedseizoen is geen vaste periode maar voor de meeste soorten is de periode maart - augustus een goede indicatie. Eerdere of latere broedgevallen zijn niet uitgesloten, met name van duiven. Geadviseerd wordt de verwijdering van het groen buiten de broedperiode uit te voeren. Wanneer dit niet mogelijk is wordt er vlak (maximaal 3 dagen) vóór aanvang van de werkzaamheden een controle op broedvogels uitgevoerd door een ecoloog. Wanneer deze aanwezig zijn wordt er een beschermingszone rondom het nest aangewezen. Werkzaamheden binnen deze zone mogen pas hervat worden nadat de jongen hun nest hebben verlaten.

Amfibieën (beschermde soorten)

- De voorgenomen ingrepen hebben negatief effect op potentieel essentieel habitat van de Alpenwatersalamander. Om te bepalen of er sprake is van essentieel leefgebied, moet nader onderzoek naar de Alpenwatersalamander uitgevoerd worden. Nader onderzoek bestaat uit 2 bezoeken waarbij geschept wordt naar individuen (larven en/of adulten) tijdens de periode maart t/m augustus. Mogelijk heeft dit vervolgonderzoek een ontheffingsaanvraag als gevolg.
- Om invulling te geven aan de algemene zorgplicht, artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming wordt geadviseerd om altijd vanuit één richting te werken om dieren de kans te geven te vluchten van de werkzaamheden. Eventuele aangetroffen dieren worden verplaatst buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden op een geschikte locatie. Tijdens het droogleggen van de sloot worden aanwezige algemene amfibieën eerst weggevangen en naar alternatief geschikt habitat verplaatst, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden onder begeleiding van een ecoloog.

Vissen

- De aanwezigheid van algemene vissen in de sloot is niet uit te sluiten. Om te voldoen aan de zorgplicht dienen aanwezige vissen voorafgaand aan het dempen van de sloot afgevist te worden door een ecoloog.

Beschermde gebieden

- Het plangebied ligt in de buurt van 3 Natura 2000-gebieden: op 2,4 kilometer van Sarsven en De Banen, 4,4 kilometer van Weerter- en Budelerbergen en 4,7 kilometer van de Groote Peel. Nadelige effecten door geluid, trillingen of licht zijn bij voorbaat uitgesloten.
- Negatieve effecten van stikstof zijn niet uitgesloten, een AERIUS-berekening moet worden uitgevoerd (zie hiervoor paragraaf 4.12.3).

Zorgplicht en calamiteiten

- Ten aanzien van álle dieren en planten (beschermd of niet beschermd), geldt de 'Algemene zorgplicht', artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Met name geldt dit voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dient te worden;
- Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op een deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane

Uit deze aanbevelingen blijkt dat nader ecologisch onderzoek verricht moet worden naar vleermuizen, de huismus, de steenuil en alpenwatersalamander. Voor de overige soorten is geen nader onderzoek noodzakelijk mits de werkzaamheden plaatsvinden in de aangegeven periodes van de betreffende soorten, zoals steenmarters (15 augustus en eind februari) en algemene broedvogels (buiten broedseizoen).

In dat kader is dan ook een aanvullend fauna-onderzoek (Omniverde, kenmerk 2023-PB03, d.d. 26 augustus 2024, Bijlage 12 Aanvullend fauna-onderzoek) uitgevoerd naar vleermuizen, huismus, steenuil en alpenwatersalamander. Ten aanzien van deze soorten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Vleermuizen: er zijn geen verblijfplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Ook zijn er geen vliegroutes aanwezig binnen het plangebied. Het plangebied heeft slechts een marginale, géén essentiële, betekenis als foerageergebied. Er zijn diverse alternatieve foerageergebieden in de directe omgeving aanwezig. ER hoeft dan verder ook geen rekening te worden gehouden met vleermuizen.
- Huismus: binnen het plangebied zijn geen huismussen waargenomen. Met de huismus hoeft dan verder ook geen rekening te worden gehouden.
- Steenuil: ook de steenuil is niet aanwezig binnen het plangebied. Dus hiermee hoeft ook geen rekening te worden gehouden.
- Alpenwatersalamander: in de wateren binnen het plangebied zijn diverse soorten amfibieën aanwezig. Bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander zijn nationaal beschermde soorten maar genieten een vrijstelling. Deze vrijstelling is verleend door de Provincie Limburg en vastgelegd in art. 9.23 van de Omgevingsverordening Limburg 2024. De vrijstelling heeft betrekking op het mogen vangen van dieren en het vernielen/beschadigen van vaste voortplantings- of rustplaatsen in het kader van onder andere ruimtelijke ontwikkeling. De vrijstelling geldt niet voor het mogen doden van dieren. In het kader van de Algemene en Specifieke Zorgplicht dienen maatregelen getroffen te worden om het doden van genoemde amfibiesoorten te voorkomen. De aplenwatersalamander geniet echter geen vrijstellen. Het is dan ook verboden om zonder een vergunning alpenwatersalamanders te vangen of doden. Ook het vernielen van voortplantingswater is verboden. Wanneer in het kader van woningbouw de wateren binnen het plangebied gedempt worden kunnen dieren gedood worden en gaat in ieder geval voorplantingshabitat verloren. Het aanvragen van een vergunning is in dit kader dan ook noodzakelijk.

In dat kader zal voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling een vergunning c.q. ontheffing bij de provincie Limburg worden aangevraagd en zullen (indien nodig) de noodzakelijke mitigrerende maatregel getroffen worden ten aanzien van de alpenwatersalamander.

4.12.3 Stikstof

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot de dichtsbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten. Dit is nader onderzocht aan de hand van een notitie beoordeling stikstof (Pouderoyen Tonnaer, project J230009, d.d. 1 december 2023, Bijlage 13 Notitie beoordeling stikstof incl. bijlagen).

Om een inschatting te kunnen maken van de stikstofruimte die op de locatie beschikbaar is, is een inschatting gemaakt van de maximale emissie in kg NOx/jaar die op de locatie uitgestoten kan worden zonder tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar te leiden. Op basis van de AERIUS berekening (bijgevoegd in bijlage 1 bij de notitie) is een maximale emissie van 83 kg NOx/jaar mogelijk.

Gezien de omvang van het woningbouwprogramma is aangenomen dat de bouwfase verspreid over meerdere bouwjaren zal plaatsvinden. Gezien de maximale emissie 83 kg NOx/jaar bedraagt, is aangenomen dat de bouwfase drie bouwjaren zal beslaan. Daarbij is aangenomen dat de woonwagenstandplaatsen en het woongebouw met appartementen in het eerste bouwjaar (2023) gerealiseerd zal worden, in het tweede bouwjaar (2024) de ene helft van de vrijstaande woningen en in het laatste bouwjaar (2025) de andere helft van de vrijstaande woningen.

Op basis van de uitgevoerde notitie beoordeling stikstof met bijbehorende aeriusberekeningen (maximale ruimte, realisatiefase en gebruiksfase) kunnen negatieve effecten ten gevolge van stikstof op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

4.13 Niet gesprongen explosieven

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied staan diverse bodemroerende werkzaamheden gepland. In dat kader dient voorafgaand aan de werkzaamheden, zoals gesteld in de Arbeidsomstandighedenwet, gezorgd moeten worden voor een veilige werkplek. Derhalve dient voorafgaande aan de geplande werkzaamheden een onderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten te worden uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek wordt in de regelgeving een vooronderzoek conflictperiode (1939-1945) genoemd.

Er is dan ook een dergelijk vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten (BeoBOM, documentcode BB23-058-VO-01, d.d. 25 septemnber 2023, Bijlage 14 Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten) uitgevoerd. Uit dit vooronderzoek komt naar voren dat de omgeving van het projectgebied is getroffen door artilleriebeschietingen. De EODD-vondsten van verschoten geschutmunitie in de omgeving van het projectgebied bevestigen deze conclusie en hebben BeoBOM doen besluiten het gehele projectgebied aan te merken als zijnde verdacht op verschoten geschutmunitie van diverse nationaliteiten, in kalibers variërend van 2 inch tot en met 15 cm, tot een diepte van 2,00m-MV, ofwel 29,90m+NAP.

Op basis hiervan wordt dan ook geadviseerd om voorafgaande aan het uitvoeren van de geplande werkzaamheden binnen het plangebied een sloopadvies te laten opstellen door een deskundige-OOO. Dit sloopproces omvat een inventarisatie van de huidige situatie. Vanuit deze inventarisatie volgt een advies over de te nemen vervolgstappen, zodat de voorgenomen sloop- en graafwerkzaamheden vanuit OO-perspectief veilig kunnen plaatsvinden.

Dit is met name relevant bij de realisatie van het planvoornemen en vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.14 Millieueffectrapportage

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen kan leiden tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER). Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit mer lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben (C-lijst) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (D-lijst). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Dit is het indicatief maken van de gevaldefinities in kolom 2 in de D-lijst. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. De criteria als bedoeld betreffen:

- de kenmerken van de activiteit (onder andere omvang en cumulatie);
- de plaats waar de activiteit wordt verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie tot de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 2,0 ha. Het planvoornemen voorziet in de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwlocatie met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. Er is daarmee geen sprake van cumulatie met andere projecten bij de realisatie van woningen. De sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing van de gemeentewerf en brandweerkazerne is onderdeel van het planvoornemen en planologisch-juridisch verankerd door de wijziging van de bedrijfsbestemming in een woon-, groen- of verkeersbestemming.

Bij de ontwikkeling van het planvoornemen wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen. Wel zal zonne-energie worden opgewerkt worden door middel van het plaatse van zonnepanelen op de woningen. Tevens zal er gasloos gebouwd worden. Het eventueel toepassen van een warmtepomp met bodemopslag is hierbij wel één van de opties.

Naast het regulier afval van de toekomstige sloop van de (voormalige) bedrijfsbebouwing zal er geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen. Er zullen namelijk afvalstoffen ontstaan bij de sloop van de bebouwing van de voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne. Na de sloop zullen duurzame woning met ontsluitingswegen en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Met dit planvoornemen wordt een bedrijfsbestemming in een woonomgeving weg bestemd waardoor sprake is van een kwaliteitsverbetering op deze locatie. Tijdens de sloop- en aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij regulier bouwwerkzaamheden. Dit zal geen nadelige gevolgen hebben aangezien het slechts om een tijdelijke situatie gaat.

Op basis van onderhavig hoofdstuk (paragraaf 4.1 t/m 4.12) en hoofdstuk 5 van deze toelichting kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het planvoornemen.

Aspect	**Conclusie**

Bodem	De bodemkwaliteit vormt na sanering van de aanwezige verontreinigingen geen belemmering voor het planvoornemen.
Geluid	Ten aanzien van wegverkeerslawaai kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel is niet nodig. Railverkeers- en industrielawaai is ter plaatse van het plangebied niet aan de orde.
Luchtkwaliteit	Er is spake van een woningbouwontwikkeling < 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en < 3.000 woningen bij twee ontsluitignswegen. Het planvoornemen is derhalve aan te merken als Niet in Betekende Mate (NIBM). Dit wordt eveneens bevestigd door de NIBM-tool uitgaande van een verkeersgeneratie van 472 motorvoertuigen met 5% aandeel vrachtverkeer.
Externe veiligheid	Het planvoornemen is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}). Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2 (toxisch scenario). In dat kader heeft er een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) plaatsgevonden. Tevens is dit afgestemd met de veiligheidsregio Noord Limburg.
Bedrijven en milieuzonering	Met het planvoornemen wordt een bedrijfsbestemming weg bestemd waardoor de invloed hiervan op de omgeving komt te vervallen. Er is daardoor ter plaatse van het plangebied en de omgeving sprake van een kwaliteitsverbetering. Aangrenzend aan het plangebied is een maatschappelijke bestemming gelegen met een kantoorfunctie. De te realiseren woningen worden op voldoende afstand (minimaal 10 meter) gelegen om het woon- en leefklimaat te waarborgen. Tot slot zijn er nog enkele agrarische bedrijven in de omgeving gelegen. Zie hiervoor onder geur en gezondheid.

Geur	De achtergrondconcentratie ter plaatse van de woningen van het plangebied varieert tussen de 5,3 OU en 6,2 OU met een hinderpercentage van 8%. Het woon- en leefklimaat wordt op basis van de indicatieve achtergrondbelasting en de Handreiking Wgv beoordeeld als •'goed'. Bij woonfuncties acht de GGD meer dan 12% geurhinder onacceptabel (dit komt overeen met een gezondheidskundige advieswaarde van 5 OU voor de achtergrondbelasting). De berekende indicatieve achtergrondbelasting ligt met 8% geurhinder en een achtergrondbelasting van (afgerond) 5 OU in de woonkern en 6 OU in de kernrandzone binnen hetgeen de GGD acceptabel vindt voor nieuwe woonfuncties. Veehouderijen worden niet door de •'omgekeerde werking' van het plan in hun belangen geschaad. Ten aanzien van geur is het plan aanvaardbaar en uitvoerbaar.
Gezondheid (fijn stof en endotoxine)	De fijn stof PM10 achtergrondconcentratie ligt tussen de 18 en 19 ug/m3. De bijdrage van veehouderijen hierin is beperkt (2-3 ug/m3). Ter plaatse van het plangebied kunnen gezien de achtergrondconcentratie en de beperkte bronbijdrage door veehouderijen verhoogde gezondheidsrisico's ten gevolge van fijnstof uit veehouderijen worden uitgesloten en vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde planvoornemen en omgekeerd ook niet voor de veehouderijen in de omgeving. Het plangebied ligt ook op meer dan 250 meter afstand van veehouderijen, hetgeen ook door de GGD wordt geadviseerd. Richting de toekomst wordt een verdere afname van de fijnstof emissies uit veehouderijen voorzien. Ten aanzien van fijn stof is het plan aanvaardbaar en uitvoerbaar. Het plangebied ligt op ruime afstand van de vergunde individuele en (indicatieve) cumulatieve endotoxine-risicocontouren van omliggende veehouderijen. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van gezondheidsrisico ten gevolge van endotoxinen. Het bestemmingsplan heeft geen omgekeerde werking en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect endotoxine vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Ten aanzien van endotoxine is het plan aanvaardbaar en uitvoerbaar.
Kabels en leidingen	Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologische bescherming behoeven. Vanuit dit aspect gelden er dan ook geen beperkingen voor de (functionele) invulling, bebouwing en het gebruik van het plangebied.

Archeologie en cultuurhistorie	Op basis van het archeologisch onderzoek wordt het plangebied archeologisch nog niet vrijgegeven. De vigerende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2 hoog' en 'Waarde - Archeologie 3 middelhoog' blijven gehandhaafd om eventuele archeologische resten in de boden afdoende te beschermen. Binnen het plangebied zelf zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. De bestaande bebouwing (die gesloopt gaat worden) binnen het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarden. Wel is het plangebied aan de zijde van de weg Budschop onderdeel van de (historische) lintbebouwing. Echter met de situering van de nieuwe bebouwing c.q. woningen wordt hier voldoende rekening meegehouden door het bestaande groen aan deze zijde in te passen in het planvoornemen. Hierdoor ligt de bebouwing enigzins terug waardoor het 'beeld' van de lintbebouwing niet wordt verstoord.
Flora en fauna	Ten behoeve van de uitvoering van het planvoornemen dient nader ecologisch onderzoek verricht te worden naar vleermuizen, de huismus, de steenuil en Alpenwatersalamander. Voor de overige soorten is geen nader onderzoek noodzakelijk mits de werkzaamheden plaatsvinden in de aangegeven periodes van de betreffende soorten, zoals steenmarters (15 augustus en eind februari) en algemene broedvogels (buiten broedseizoen). Dit nader ecologisch onderzoek is in uitvoering. Om te waarborgen dat er geen beschermende soorten in het geding komen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van onderhavig bestemmingsplan opgenomen dat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het plangebied en het realiseren van de woningen pas mag plaats vinden als uit nader onderzoek blijkt dat deze soorten niet voorkomen dan wel hiervoor de benodigde ontheffing is aangevraagd en ook verleent is. De verwachting is dat bij de aanwezigheid van beschermende soorten met het treffen van de noodzakelijke maatregelen op basis van een activiteitenplan en verleende ontheffing voldaan kan worden aan de Wet natuurbescherming.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project; en
- De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het besluit m.e.r. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In het licht van het voorgaande leidt de conclusie derhalve dat voor de ontwikkeling van het plangebied op basis van het beoogde planvoornemen géén milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het college heeft met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan besloten dat een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting van een bestemmingsplan aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

5.2 Beleid Waterschap Limburg

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen nodig zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren. Dit gebeurt in het waterbeheerprogramma (WBP). Op 8 december 2021 heeft het algemeen bestuur van het waterschap Limburg, na een uitgebreid participatieproces, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin is de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald.

Kort samengevat gaat het om:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlik ingericht.
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema’s. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost. een integrale aanpak.

Voor onderhavig planvoornemen is met name het tweede punt relevant: klimaatadaptatie. Dit wordt voorgegeven door het hemelwater volledig af te koppelen en op te vangen in het plangebied zodat het ter plaatse kan infiltreren.

5.3 Invloed van het planvoornemen

Door de beoogde realisatie van het planvoornemen neemt het verhard oppervlak af omdat het plangebied momenteel grotendeels verhard is. Dit betreft de bestaande bebouwing en verhardingen, totaal circa 10.500 m2. Op basis van het stedenbouwkundig inrichtingsplan wordt de toekomstige verharding circa 5.500 m2 en dakoppervlak circa 4.000 m2 binnen het plangebied. Totaal dus circa 9.500 m2 verhard oppervlak.

Uitgaande van een bergingseis van 100 mm (op basis van de keur van Waterschap Limburg) resulteert dit in een bergingsopgave van het hemelwater van 9.500 x m2 x 0,1 m = 950 m3 bij een volledige afkoppeling van de nieuwe bebouwing en nieuwe verharding. Om hierin te kunnen voorzien worden de noodzakelijke hemelwatervoorzieningen binnen het plangebied aangelegd in de vorm van waterbuffers/wadi's, waterbergings-/infiltratieriolen in de rijwegen en een waterbergings-/infiltratiesysteem onder de parkeerplaatsen, welke in extreme situaties kan het hemelwater op een gecontroleerde plek naar buitenstromen op straatniveau t.p.v. Budschop 22-26. Vervolgens stroomt het water oppervlakkig af naar een bestaande watergang.

Deze hemelwatervoorzieningen hebben een capaciteit van 450 + 250 + 250 m3, in totaal 950 m3. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde bergingscapaciteit.

De vier kavels voor de vrijstaande woningen aan de weg Budschop moeten het hemelwater deels (woning en verharding) op eigen terrein opvangen. De kavels van deze woningen zijn voldoende groot om hierin te voorzien waarbij uitgegaan wordt van een bergingseis van 55 mm. De overige 45 mm wordt geborgen in de hemelwatervoorzieningen van het plangebied.

Hierdoor ontstaat een kleine overcapaciteit in de hemelwatervoorziening van het plangebied van 27,5 m3.

Op basis van de eerste meetresultaten van het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de waterdoorlatendheid van de bovengrond matig is (0,1 – 0,5 m/d). Daarom zullen de te realiseren waterbergingssystemen worden voorzien van grondverbeteringen om de waterdoorlatendheid te vergroten en de vereiste leeglooptijd te benaderen.



Situering en omvang hemelwatervoorzieningen in stedenbouwkundig inrichtingsplan

Het vuilwater van de nieuwe woningen wordt opgevangen in een nieuw aan te leggen DWA-hoofdriool van kunststof buizen met diameter 250mm.

Dit DWA-hoofdriool loopt onder vrij verval naar de t-splitsing met de weg Budschop. Vanaf hier wordt het vuilwater middels een pompput met persleiding aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel ter hoogte van de bestaande t-splitsing Gutjesweg/Budschop. Dit bestaande rioolstelsel heeft voldoende (over)capaciteit om het vuilwater van de nieuwe woningen af te kunnen voeren.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

6.2 De verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale BGT/DKK ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat deze ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan " zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van de gemeentelijke systematiek voor woningbouwontwikkeling. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende toegestane functies direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de bouwregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;

- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, welke maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken en/of te laten gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies, in aanvulling op de bestemmingsomschrijving, nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een

concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

6.3.3 Toegekende bestemmingen

Groen

De bestaande groen- c.q. houtsingels zijn bestemd als 'Groen' om te waarborgen dat deze singels als onderdeel van de beoogde groenstructuur behouden blijven. Tevens wordt daarmee voorzien in de borging van de landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn de gronden die (aanvullend) inricht worden als groen eveneens bestemd als 'Groen'. Ter plaats van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, verblijfsgebied, doeleinden van openbaar nut, waterhuishoudkundige en infiltratievoorzieningen en evenementen. Het centrale speelterrein is aangeduid middels de aanduiding 'speelterrein', zodat speelvoorzieningen alleen hier zijn toegestaan. Een uitzondering hierop zijn speelvoorzieningen voor 3-6 jarige, die binnen de gehele groenbestemming zijn toegestaan.

De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot gebouwen ten behoeve van doeleinden van openbaar nut, gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de groenbestemming.

Verkeer

De gronden ten behoeve van de ontsluiting van de woningen zijn bestemd als 'Verkeer'. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd als verkeersvoorzieningen, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, stallingsruimte voor fietsers, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, doeleinden van openbaar nut, waterhuishoudkundige en infiltratievoorzieningen en evenementen. De terreinen waar de 'centrale' parkeervoorzieningen zijn voorzien zijn aangeduid middels de aanduiding 'parkeerterrein'.

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' is het expliciet verboden om inritten aan te leggen voor de ontsluiting van eventuele woningen vanaf de achterzijde van het terrein van Woonik.

De bouwmogelijkheden zijn beperkt te gebouwen ten behoeve van doeleinden van openbaar nut, gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de verkeersbestemming.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt (onder voorwaarden) aan huis gebonden beroepen, een internetwinkel en de uitoefening van mantelzorg. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn daarnaast bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en achterpaden.

Per bouwvlak is het aantal woningen toegestaan zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding

'maximum aantal wooneenheden' aangegeven evenals de woningtypologie en maximum goot- en bouwhoogten. Bijgebouwen mogen enkel gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tot een maximaal oppervlakte van 75 m2. Bij levensloopbestendige woningen is dit 100 m2, bij woonwagens is dit 6 m2 (waarbij de bergingen met 4 gebundeld worden) en bij gestapelde woningen zijn bijgebouwen in de vorm van bergingen alleen inpandig toegestaan. In de bouwregels is de verdere maatvoering binnen het plangebied uitgewerkt. Tevens zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie 2 en 3 (hoog en middelhoog)

Het bevoegd gezag heeft het plangebied nog niet archeologisch vrijgegeven. Dit betekent dat de vigerende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2 (hoog)' en 'Waarde - archeologie 3 (middelhoog)' gehandhaafd zijn. Deze gronde zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6.3.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen. Dit heeft betrekking op de wijziging van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en maatvoering (20%).

Overige regels

In de overige regels zijn regels opgenomen omtrent parkeren.

6.3.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeiegenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In onderhavige situatie is de gemeente zelf eigenaar en initiatiefnemer. Dit betekent dat in het kader van de samenwerking met Wonen Limburg een realisatieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente Nederweert en Wonen Limburg. Tevens is door de raad een grexbesluit genomen om het tekort op de exploitatie te dekken met gemeentelijke reserves. Dit is meegenomen in de gemeentelijke begroting en worden de benodigde middelen uit de algemene reserve woningbouwexploitatie getrokken. Hieronder vallen ook de (eventuele) extra kosten voor het saneren van de bodem. Hiermee zijn de kosten anderzins en in voldoende mate verzekerd.

De uitgifte van bouwrijpe grond wordt daarnaast gdaan conform het gemeentelijk vastgestelde grondprijsbeleid.

Het opstellen van een exploitatieplan wordt in dit kader dan ook niet noodzakelijk geacht.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen. Ten behoeve van het planvoornemen wordt de (voormalige) gemeentewerf geamoveerd en de brandweerkazerne gesloopt. Hiervoor in de plaats komt woningbouw die zoveel mogelijk ingepast wordt in de bestaande 'groene setting'van het plangebied. De bestaande hout- c.q. groensingels blijven hierbij behouden. Door enerzijds het komen te vervallen van de bedrijfsmatige activiteiten en anderzijds de inpassing van de woningen in het groen en de versterking daarvan is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering binnen het plangebied in relatie tot de directe omgeving. Daarnaast voorziet het planvoornemen in een concrete behoefte voor met name starters om de woningbouwmarkt.

Als voorbereiding op de stedenbouwkundige inrichting en onderhavig bestemmingsplan zijn drie varianten opgesteld. Op 24 maart 2022 is een bijeenkomst georganiseerd met de woonwagenbewoners waarbij deze varianten gepresenteerd zijn. Tijdens deze bijeenkomst is aan de woonwagenbewoners ook om feedback gevraagd. Deze feedback is meegenomen in de uitwerking van de voorkeursvariant. Op 31 maart 2022 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden van het plangebied. Tijdens deze inloopbijeenkomst konden de bezoekers hun voorkeur uitspreken voor één van de drie varianten. Daarnaast konden de omwonenden in gesprek gaan met medewerkers van de gemeente.

Een belangrijk punt wat naar voren kwam vanuit de omwonenden was de locatie van de nieuwe woonwagenstandplaatsen. In de drie varianten was deze uitbreiding telkens voorzien naast de bestaande woonwagens. Volgens een deel van de omwonenden die daar dicht bij in de buurt wonen zou de impact op de omgeving onevenredig groot zijn.

Met alle opgehaalde informatie is een voorkeursvariant uitgewerkt. In deze voorkeursvariant is duidelijk zichtbaar dat de opmerkingen t.a.v. de locatie van de nieuwe woonwagenstandplaatsen meegenomen zijn bij de totstandkoming van de voorkeursvariant.

Op 8 december 2022 zijn de woonwagenbewoners uitgenodigd op het gemeentehuis om kennis te nemen van de voorkeursvariant. De woonwagenbewoners gaven aan blij te zijn met het stedenbouwkundig plan en dat uitgekeken werd naar een spoedig verloop van de te volgen procedures. Diezelfde dag heeft wederom een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor de omwonenden. Hier is de voorkeursvariant nader toegelicht en aangegeven welke processtappen vervolgens genomen gaan worden. De voorkeursvariant werd positief ontvangen. Ondanks de aanpassing t.a.v. de locatie van de nieuwe woonwagenstandplaatsen spraken een aantal omwonenden hun zorg uit over de toename van het aantal woonwagenstandplaatsen in dit gebied.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Voorbereiding:
- Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap
- (watertoets)

b. Ontwerp:
- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
- een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:
- Vaststelling door de Raad
- Mogelijkheid reactieve aanwijzing
- publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:
- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:
- Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 23 november 2023 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop - Nederweert'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een bestemmingswijziging betreft van de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen.

8.3 Watertoets

Als gevolg van de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 69 woningen, inclusief 8 woonwagenstandplaatsen neemt het verhard oppervlak niet of maar in beperkte mate toe omdat het plangebied in de huidige situatie reeds (grotendeels) verhard is. In de nieuwe beoogde situatie wordt de bebouwing en verharding, overeenkomstig het beleid van het waterschap en gemeentelijke beleid volledig afgekoppeld. In dat kader is het bestemmingsplan ten behoeve van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Het waterschap heeft per mail d.d. 7 december 2023 aangegeven akkoord te zijn met de beoogde waterinfiltratie (zie paragraaf 5.3).

8.4 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. De provincie Limburg, Veiligheidsregio Limburg-Noord, het Waterschap Limburg en Waterleiding Maatschappij Limburg zijn via de provinciale website www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl, dan wel via de mail, op de hoogte gebracht.

Naar aanleiding hiervan is een reactie ontvangen van de Provincie Limburg, de veiligheidsregio Limburg-Noord, de brandweer Limburg-Noord en het Waterschap Limburg. Naar aanleiding van deze reacties is het concept ontwerpbestemmingsplan aangepast tot een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd. De vooroverlegpartners zijn hierover nader geïnformeerd.

8.5 Ontwerp en Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn pro-forma ingediend. De indieners van deze pro-forma zienswijzen behhen respectievelijk tot en met 22 februari 2024 dan wel 11 maart 2024 de gelegenheid gekregen om hun pro-forma zienswijzen inhoudelijk aan te vullen en hun standpunten ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan nader te formuleren.

De zienswijzen zijn in het vaststellingsbesluit samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Tevens is per zienswijze aangegeven of deze gegrond dan wel ongegrond is en of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en op welke wijze. Dit heeft er uiteindelijk tot geleid dat een aantal (identieke) zienswijzen deels gegrond zijn verklaard en tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. De betreft het aangeduide aantal maximum toegestane woningen op de verbeelding, zodat het totale aantal maximaal 69 woningen/wooneenheden bedraagt.

Tevens zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreffen enkel de verwerking van de resultaten en conclusies van aanvullende onderzoeken met betrekking tot de bodemkwaliteit, flora/fauna, archeologie (definitieve versie) en Niet Gesprongen Explosieven (NGE). Deze aanvullende onderzoeken zijn tevens als bijlage toegevoegd. Ook is op de verbeelding de strook grond naast perceel 748 (Budschop 11) bestemd als wonen met de aanduiding 'bijgebouwen'.

Het bestemmingsplan is vervolgens in de raadsvergadering van 19 november 2024 gewijzigd vastgesteld.

8.6 Uitspraak Raad van State

8.6.1 Tussenuitspraak

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld op 19 november 2024 heeft het vastgestelde bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn, opnieuw 6 weken ter inzage gelegen van 27 december 2024 tot en met 7 februari 2025. Gedurende deze periode waren belanghebbende in de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar aanleiding hiervan is door ARAG, namens directe omwonenden, ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

De Afdeling bestuursrechtspraak (de Afdeling) heeft op 20 augustus 2025 een tussenuitspraak gedaan over het ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop - Nederweert. Op grond van dit beroep heeft de Afdeling gebreken gezien in het vaststellingsbesluit die, mede op verzoek van de gemeente Nederweert zelf, moeten worde hersteld. Hieronder volgen de relevante overwegingen op basis waarvan een nieuwe besluit door de raad moet worden genomen. De volledige tussenuitspraak is als Bijlage 15 aan deze toelichting toegevoegd.

6.1. Voor zover appellant en andere betogen dat ten onrechte in de planregels niet is verzekerd dat op de

woonwagenstandplaatsen vaste chalets worden geplaatst, overweegt de Afdeling als volgt.

De raad heeft op de zitting toegelicht dat hij het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van belang acht dat op de woonwagenwagenstandplaatsen zowel woonwagens als vaste chalets kunnen worden geplaatst. Dit is echter ten onrechte niet geregeld in het plan, omdat op de woonwagenstandplaatsen op grond van de planregels 4 alleen woonwagens kunnen worden geplaatst. De raad stelt zich in zoverre op een ander standpunt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan. Niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiervoor aanleiding hebben gegeven. Het bestreden besluit is daarom op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt in zoverre.

8.6.2 Verwerking in bestemmingsplan (middels bestuurlijke lus)

Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad op grond van artikel 8:51 d van de Awb opdragen om het onder 6.1 geconstateerde gebrek te herstellen binnen 18 weken na de verzending van deze uitspraak.

De raad dient daartoe met inachtneming van wat is overwogen onder 6.1 een begrip (vast) chalet in de planregels op te nemen en te bepalen dat naast woonwagens ook (vaste) chalets zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.

Hiervoor is in de regels het begrip 'vaste chalet' opgenomen dat als volgt is gedefinieerd: een prefab woning of houtskeletbouwwoning welke, al dan niet met een funcering, vast verankerd is met de ondergrond en bedoeld is voor bewoning als bedoeld in artikel 1 lid e van de Woningwet, dat is geplaatst op een standplaats en dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

In artikel 5.2.2 is het volgende aangepast.

Voor het bouwen van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd, met dien verstande dat uitsluitend de volgende woningen gerealiseerd mogen worden zoals aangegeven op de verbeelding:

1. *vrijstaande woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';*
2. *aaneengebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';*
3. *woonwagens en/of vaste chalets met een bijbehorende berging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';*
4. *gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'*

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl