vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding en doelstelling ... 3
1.2 Begrenzing van het plangebied ... 3
1.3 Vigerende beheersverordening ... 4
1.4 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt ... 5
1.5 Leeswijzer ... 5

2 Beleidskader **6**
2.1 Rijksbeleid ... 6
2.2 Provinciaal en regionaal beleid ... 10
2.3 Gemeentelijk beleid ... 13

3 Beschrijving plan **15**
3.1 Plangebied en omgeving ... 15
3.2 Bouwmogelijkheden ... 17
3.3 Welstandsgebied ... 17

4 Milieuplanologische aspecten **19**
4.1 Water ... 19
4.2 Ecologie ... 20
4.3 Geluid ... 21
4.4 Bedrijven en milieuzonering ... 22
4.5 Bodem ... 22
4.6 Externe veiligheid ... 23
4.7 Luchtkwaliteit ... 25
4.8 Archeologie ... 26
4.9 Overige milieuhinder ... 26
4.10 Kabels en leidingen ... 27

5 Het bestemmingsplan **28**
5.1 Feitelijke planopzet ... 28
5.2 Juridische planopzet ... 28

6 Financiële uitvoerbaarheid **30**

7 Communicatieparagraaf **31**
7.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro ... 31
7.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro ... 31

Separate bijlagen:

1) Ecolybrium, 'Quickscan Ecologische waarden Onze Lieve Vrouwestraat (ong.), te Ospel', d.d. 11.01.2022;
2) AERIUS-berekening Onze Lieve Vrouwestraat ongenummerd in de gemeente Nederweert, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2021.105-AERIUS, d.d. 10.02.2022;
3) Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeerslawaai bouwplan twee woningen Onze Lieve Vrouwestraat tussen 5 en 13 in Ospel', rapportnummer 211201, d.d. 10.02.2022;
4) Geonius, 'Vooronderzoek perceel Nederweert, sectie L, nr, 1343', rapportnummer MA210996.R01.V1.0, d.d. 07.03.2022.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

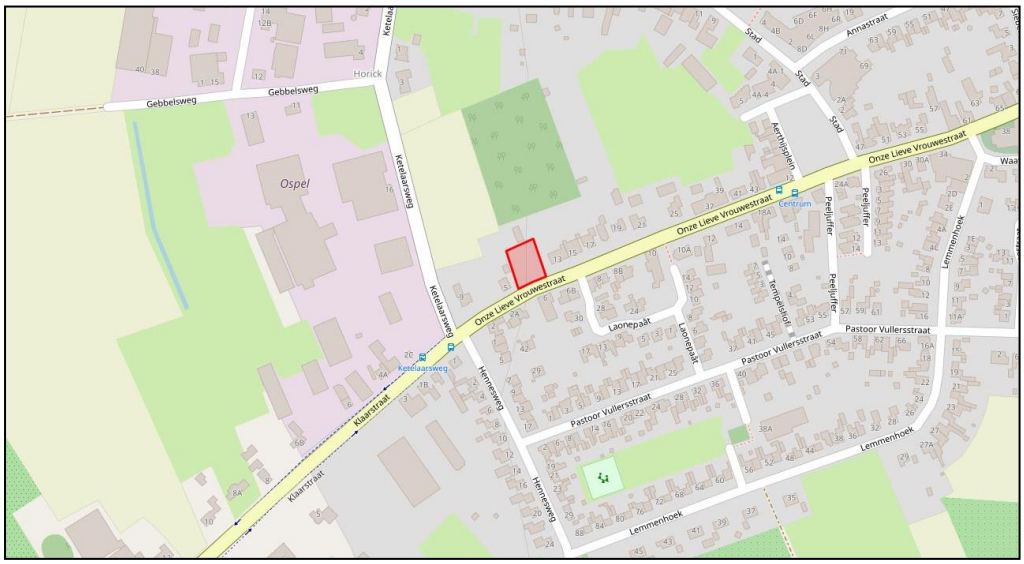
Op het perceel aan de Onze Lieve Vrouwestraat ongenummerd (tussen de huisnummers 5 en 13) te Ospel vigeert de beheersverordening ‘Ospel 2014’. Het perceel is daarin bestemd tot ‘Wonen’, maar er is op de verbeelding geen bouwvlak opgenomen. Dat betekent dat op deze gronden geen woningen mogen worden gebouwd en dat deze uitsluitend als tuin kunnen worden gebruikt. De reden hiervan is dat bij de vaststelling van de beheersverordening ‘Ospel 2014’ voor dit perceel de wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van twee woningbouwtitels is geschrapt, waardoor de (indirecte) mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen is komen te vervallen.

De gemeenteraad van Nederweert heeft op 20 juli 2021 de ‘Beleidsregel bouwen in tuinen Nederweert 2021’ vastgesteld. Op basis van deze beleidsregel wordt de mogelijkheid geboden aan eigenaars van percelen om op plekken waar in het voorgaande bestemmingsplan een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor de bouw van één of meer woningen, deze planologisch vast te leggen in de vorm van rechtstreekse bouwtitels.

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarvan het plangebied bestaat uit het voornoemde perceel (kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie L, nummer 1343), wordt op deze locatie de rechtstreekse bouwtitel vastgelegd om maximaal twee woningen te bouwen. Hierdoor krijgt de eigenaar van het perceel waarvan de wijzigingsbevoegdheid was geschrapt zijn recht terug in de vorm van twee rechtstreekse bouwtitels. Op de voorwaarden die gelden ten aanzien van de bouwtitels die ontstaan op basis van deze beleidsregel wordt in paragraaf 2.3 van deze toelichting verder ingegaan.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit perceel L1343 in de kern Ospel in de gemeente Nederweert. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.204 m². Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:

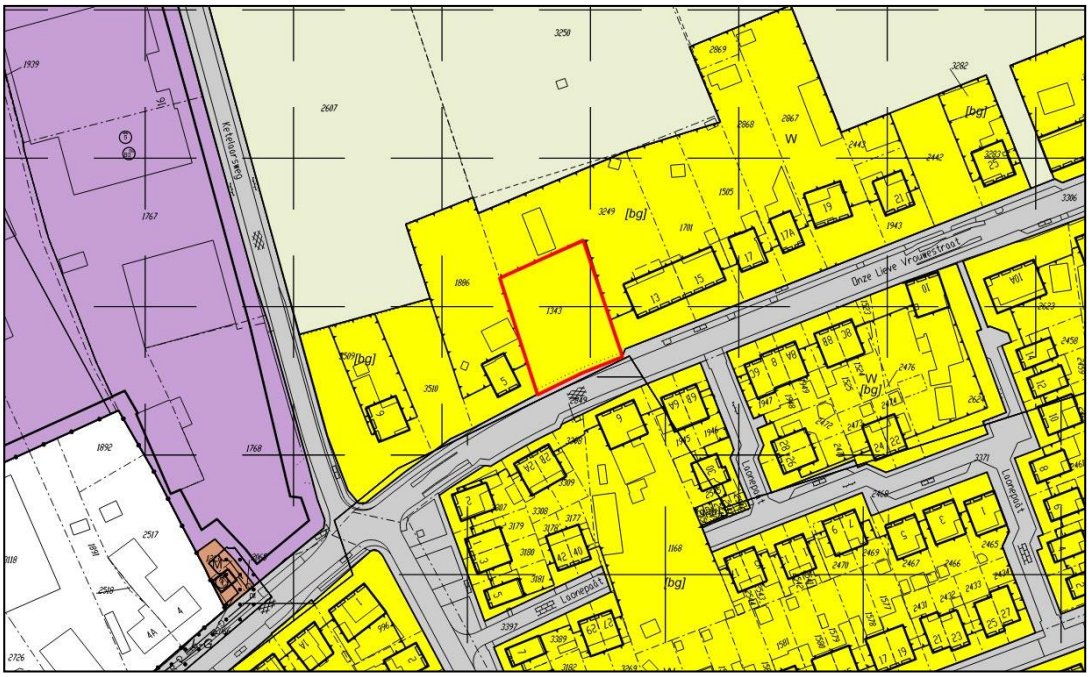


Overzichtskaart

1.3 Vigerende beheersverordening

Het voorliggende bestemmingsplan is van toepassing op een perceel aan de Onze Lieve Vrouwestraat in Ospel. Dit perceel is gelegen in de vigerende beheersverordening 'Ospel 2014' (vastgesteld d.d. 03.06.2014).

Op de onderstaande uitsnede van de bij de vigerende beheersverordening behorende illustratie is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede illustratie vigerende beheersverordening 'Ospel 2014'

Het perceel heeft het besluitvlak 'Wonen'. Daarnaast ligt op dit perceel het besluitvlak 'Waarde – Archeologie 2 hoog'. In het onderstaande worden deze besluitvlakken kort toegelicht.

<u>Beheersverordening 'Ospel 2014'</u>
Besluitvlak 'Wonen'
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- voorzieningen gericht op het verlenen van zorg ten behoeve van het zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van ouderen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling'; ***(*)***
- wonen in nog te realiseren woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aangegeven aantal woningen gerealiseerd mag worden; ***(*)***
- garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox'; ***(*)***

met daaraan ondergeschikt:

- tuinen en erven;
- verhardingen;
- parkeervoorzieningen en stallingsruimten voor fietsen.

***(*)**: het besluitsubvlak is niet van toepassing op het onderhavig perceel.*

Het realiseren van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het op de illustratie aangegeven bouwvlak. Aangezien op het perceel thans geen bouwvlak aanwezig is, kan op basis van de regels van de beheersverordening ook geen woning worden gebouwd.

Besluitvlak 'Waarde – Archeologie 2 hoog'
De gronden met het besluitvlak 'Waarde – Archeologie 2 hoog' is, naast de andere daar geldende besluitvlakken, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse van dit besluitvlak geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer beneden het maaiveld én een oppervlakte van 250 m² of meer.

1.4 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt

De structuur van bestemmingsplannen dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0946.BPOLVrouwesong2022-ÒN01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en tenslotte de overgangsregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting op de relevante beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de milieuplanologische aspecten beschreven en in hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan uiteengezet. In hoofdstuk 6 wordt is de financiële uitvoerbaarheid verwoord en tenslotte wordt in het zevende en laatste hoofdstuk beschreven welke procedure wordt doorlopen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.



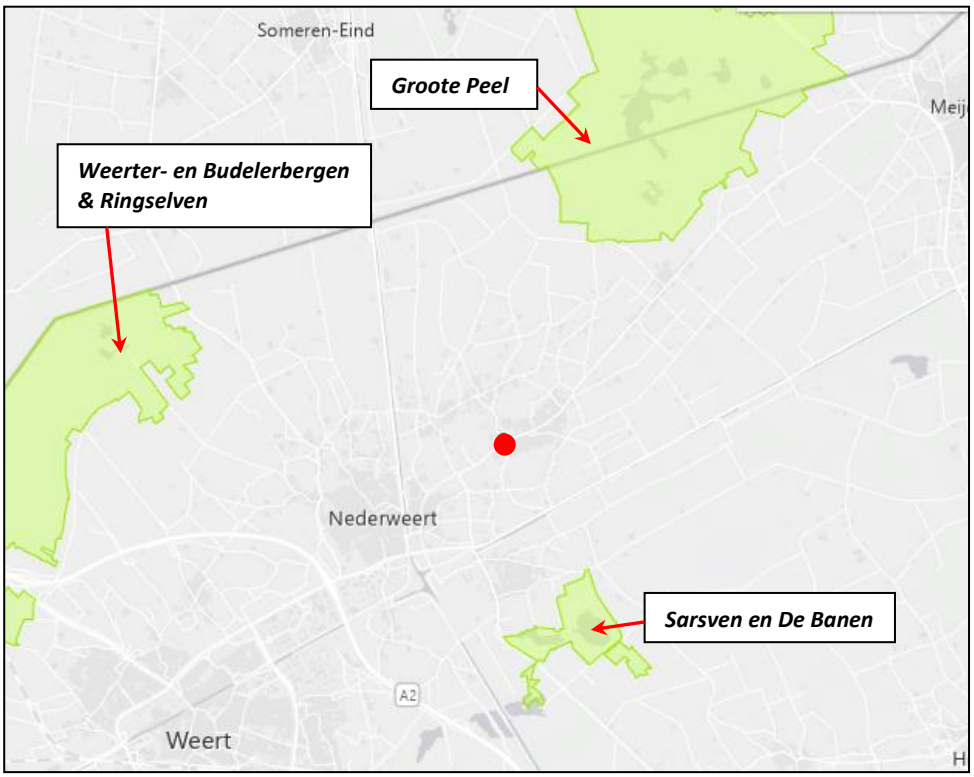
2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Voor de Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Projectlocatie
Op enige afstand van het plangebied zijn Natura2000-gebieden gelegen. Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 3,5 km ligt het Natura2000-gebied 'Groote Peel'. Op een afstand van circa 5,5 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'' en op circa 2,7 kilometer Natura2000-gebied "Sarsven en De Banen''. Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie door middel van een rode stip aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn met een groene kleur weergegeven:



Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (bron: Ministerie LNV)

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben, in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector.

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg.

Gelet op de relatief grote afstanden tot omliggende N2000-gebieden zal het ontwikkelen van twee woningen naar verwachting niet leiden tot een onevenredige stikstofdepositie op deze N2000-gebieden. Er is een Aerius-berekening uitgevoerd, die in paragraaf 4.2 wordt besproken.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden houden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening



gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. 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 zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.

4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan
Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitganspunten.

Erfgoedwet
De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor het bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan
De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 4.8 van deze toelichting.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de nationale belangen: rijksvaarwegen, mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van



gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavig plan
Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben op het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Bij ruimtelijke besluitvorming geldt een motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om, ingeval een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

Onderhavig plan
Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van twee levensloopbestendige woningen in de kern Ospel. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (overzichtsuitspraak d.d. 18.06.2017) blijkt dat een woningbouwplan tot en met 11 woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Het voorliggende plan kan op grond hiervan niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gezien. Hiermee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bouwplan.

Besluit m.e.r.
In Bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1) een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2) een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied in het terugbrengen van twee rechtstreekse woningbouwtitels die in het verleden uit de aldaar vigerende beheersverordening zijn geschrapt. Er is hiermee geen sprake van een (nieuw) stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld onder categorie 11.2 van de D-lijst. Het uitvoeren van een milieueffectrapportage of het opstellen van een m.e.r.-aanmeldnotitie is derhalve niet aan de orde.



2.2 Provinciaal en regionaal beleid

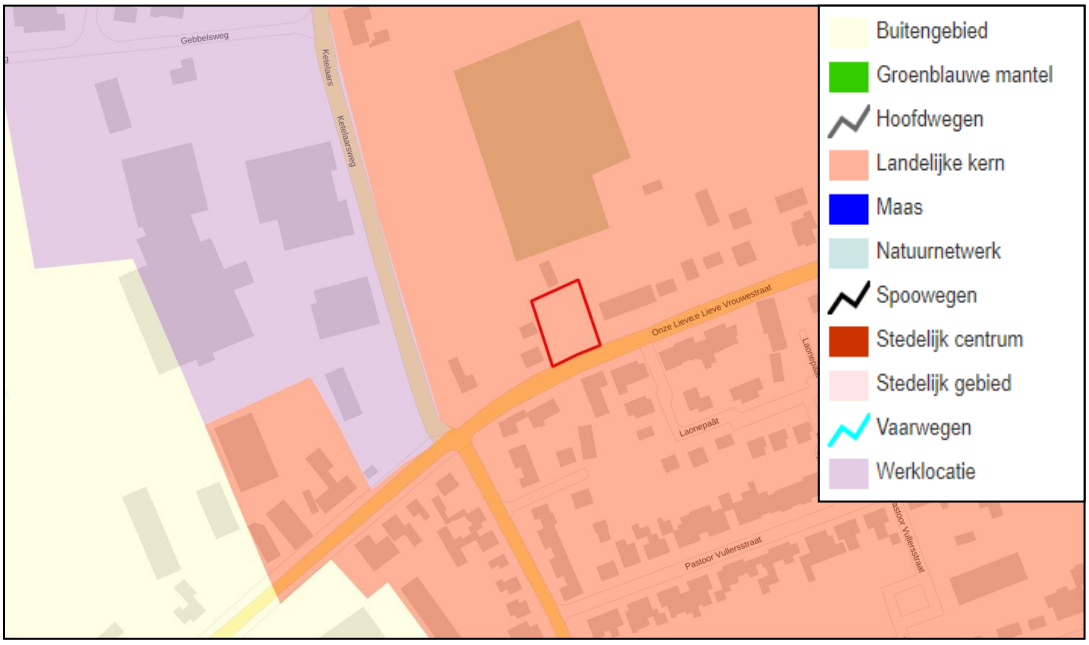
Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt.

Onderhavig plangebied

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is een algemene zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen in de zone 'Landelijke kern'. Het navolgende kaartje toont een uitsnede van de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes'. Het plangebied is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' uit de POVI

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur,

winkels, en werklocaties) De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustig tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Omgevingsverordening Limburg 2014
Met de Omgevingsverordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken de zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. Dat betekent ook dat bij toevoeging van woningen ook rekening moet worden gehouden met het saneren van de woningvoorraad elders.

In 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijke plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft echter wel onverkort een belangrijke opgave. Voor wat betreft de toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad in relatie tot de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 wordt verwezen naar het vervolg van deze paragraaf. Het plan voldoet gezien het bovenstaande aan de regels van de Omgevingsverordening Limburg.

Daarnaast is het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Dit betekent dat initiatieven tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei niet zonder melding is toegestaan. Dergelijke bodemactiviteiten zijn niet aan de orde als gevolg van dit plan.



Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021
Op 9 juli 2019 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het thema wonen voor de termijn van 2018 tot en met 2021, met een doorkijk naar de lange termijn (2030) vastgelegd. Deze structuurvisie betreft een actualisering van de eerdere structuurvisie uit 2014.

De Structuurvisie is uitvoeringsgericht en bevat afwegings- en toetsingskaders om te beoordelen of een initiatief past binnen de (toekomstige) regionale woningbehoefte. Het beleid is met name gericht op sturing vanuit actuele behoeftecijfers en vanuit de kwantiteit en kwaliteit, zowel in algemene zin als per doelgroep. Een grootschalig uitgevoerd woningmarktonderzoek (2018) heeft hiervoor de benodigde input geleverd.

De gemaakte afspraken in de structuurvisie uit 2014 voor wat betreft het kwantitatief afwegingskader blijven gehandhaafd. Voor de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 betekent dit dat:
- elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern;
- tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden, met dien verstande dat de realisatie van de woningen daadwerkelijk moet gebeuren vóór 2024;
- de opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft;
- daarbij, evenals in de voorgaande planperiode, een realisatieopgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode tot en met 2021. Daarmee wordt de reductietermijn voor het terugdringen van de planvoorraad verlengd.

In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies uit het woonbehoefteonderzoek in de regio opgesomd:
- het aantal huishoudens neemt in Midden-Limburg tot 2029 nog toe met ruim 2.600 huishoudens. In de gemeente Nederweert wordt de top pas in 2030 bereikt. Als gevolg van deze groei neemt de vraag naar woningen in beperkte mate toe. De groei bestaat voornamelijk uit ouderenhuishoudens.
- de grootste regionale tekorten zullen ontstaan in sociale huurappartementen met lift, grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen, koopappartementen met lift en grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen;
- overschotten ontstaan vooral in appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de sociale huursector en twee-onder-één-kap/geschakelde woningen in de koopsector;
- het aantal oudere huishoudens (> 65 jaar) neemt fors toe. Ongeveer een derde van alle huishoudens is 65 jaar en ouder en dat aandeel zal tot 2030 toenemen. Veel oudere huishoudens wonen nu nog in een twee-onder-één-kapwoningen of een vrijstaande woning;

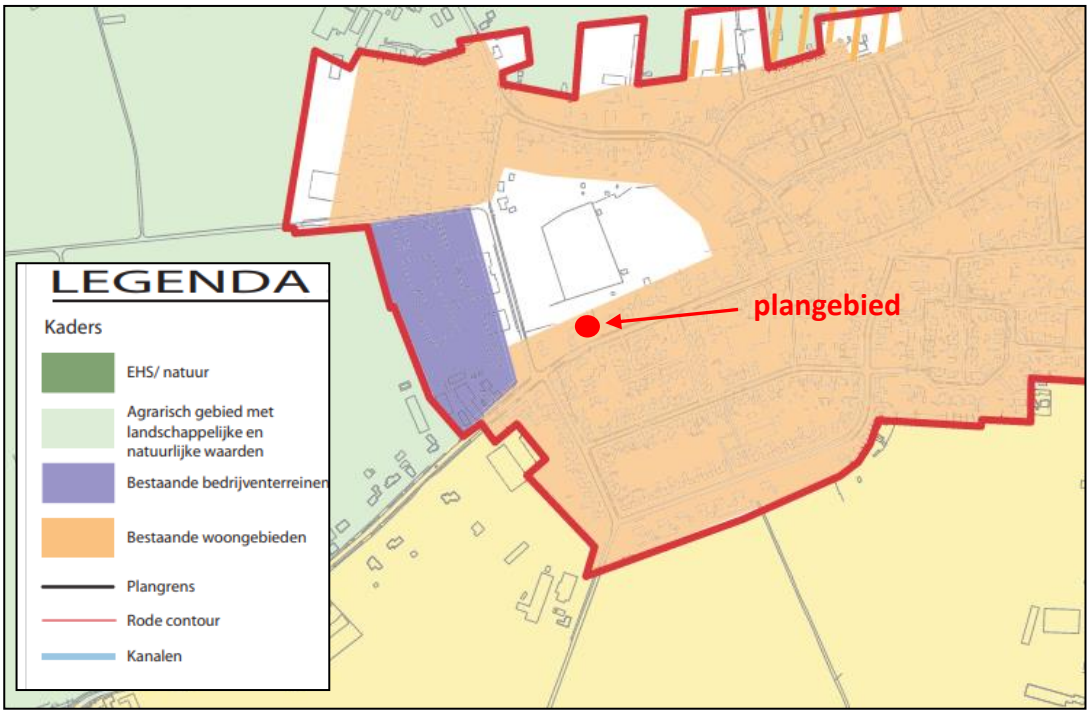
Onderhavig plan
Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden twee rechtstreekse bouwtitels vastgelegd. Hier kunnen twee vrijstaande (grondgebonden), levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Deze passen binnen de woonopgave voor Midden-Limburg waarin veel vraag is naar grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen, waarbij lichte vormen van zorg mogelijk zijn en de ouderen dus langer zelfstandig thuis kunnen wonen. In deze categorie is behoefte aan levensloopbestendige woningen in alle prijssegmenten, waarbij de nadruk ligt op de prijscategorieën tussen € 150.000 en € 375.000. In de prijscategorie daarboven is ook nog sprake van een beperkte behoefte.



2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nederweert 2010-2020

Door de raad van de gemeente Nederweert is op 9 november 2010 de Structuurvisie Nederweert 2010-2020 vastgesteld. De structuurvisie bevat een samenhangend en integraal overzicht van ruimtelijke en aanverwante ontwikkelingen en ambities binnen de gemeente Nederweert voor de periode 2010-2020. De onderstaande afbeelding toont de kaart behorende bij de structuurvisie. Op deze kaart is de ligging van het onderhavige plangebied aangeduid middels een rode stip. Onder de kaart is de bijbehorende legenda weergegeven:



Uitsnede Structuurvisie Nederweert 2010-2020

Op de kaart is te zien dat het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied dat is aangemerkt als 'Bestaande woongebieden'. In deze gebieden is de bestaande stedenbouwkundige structuur het uitgangspunt.

Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat elke inwoner in beginsel in staat moet 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. Speciale aandacht is nodig voor de doelgroepen jongeren en starters, (zorgbehoevende) senioren en overige speciale doelgroepen zoals buitenlandse werknemers, gehandicapten, eenpersoonshuishoudens c.q. kamerverhuur.

Binnen randvoorwaarden moet het mogelijk zijn voor de bewoners van de gemeente om de woning en woonomgeving aan te kunnen passen aan veranderende wooneisen. Gedacht kan worden aan het realiseren van aan- of uitbouw en realisatie van bijgebouwen. Door middel van de

bouwmogelijkheden in de bestemmingsplannen worden voor de kernen de randvoorwaarden geschapen.

Onderhavig plan
Met het voorliggende plan kan een bouwkavel worden ingevuld met twee levensloopbestendige woningen, waaraan een toenemende behoefte bestaat. Er is behoefte aan geschikte woningen voor senioren in zowel het huur- als het koopsegment. Zij kunnen door de realisering van levensloopbestendige woningen ook bij een lichte zorgvraag langer thuis blijven wonen. Doordat deze passende woningen worden gebouwd kan ook een bijdrage worden geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt. Het realiseren van twee vrijstaande woningen past daarnaast goed binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Onze Lieve Vrouwestraat.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Nederweert 2010-2020.

Beleidsregel bouwen in tuinen Nederweert 2021
De gemeenteraad van Nederweert heeft op 20 juli 2021 de 'Beleidsregel bouwen in tuinen Nederweert 2021' vastgesteld. Op basis van deze beleidsregel wordt de mogelijkheid geboden aan eigenaars van percelen om op plekken waar in het voorgaande bestemmingsplan een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor de bouw van één of meer woningen, deze planologisch vast te leggen in de vorm van rechtstreekse bouwtitels.

De belangrijkste voorwaarden hierbij zijn:
- er mag planologisch geen belemmering zijn en er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de woning(en) dien(t)(en) levensloopbestendig te zijn, hetgeen wil zeggen dat alle belangrijke woonfuncties (keuken, woon- en badkamer en minimaal één slaapkamer) op de begane grond aanwezig dienen te zijn;
- de woning(en) dien(t)(en) qua omvang en maatvoering bij de omliggende woningen;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- hemelwater dient te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel;
- de op te nemen contingenten zijn niet verplaatsbaar of inwisselbaar;
- het college van burgemeester en wethouders houdt zich het recht voor de omgevingsvergunning in te trekken dan wel de bouwtitels te verwijderen van de verbeelding van het bestemmingsplan indien een woning niet binnen 2,5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of de daarvoor in de plaats tredende maatregel (zoals een bestemmingsplanherziening, zoals in de voorliggende situatie) is opgeleverd.

Ten aanzien van deze laatstgenoemde voorwaarde is in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 3, lid 6.2) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het bevoegd gezag twee jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de woningbouwtitels kan intrekken. Aan de meeste overige voorwaarden kan eveneens worden voldaan. Ten aanzien van de voorwaarden waaraan nu nog niet kan worden getoetst wegens het ontbreken van een bouwplan (afkoppeling hemelwater en parkeervoorzieningen) geldt dat deze in de regels van het bestemmingsplan zijn geborgd (artikel 6 respectievelijk artikel 8) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst.

Er kan worden voldaan aan de voorwaarden vanuit de 'Beleidsregel bouwen in tuinen Nederweert 2021'.



3 Beschrijving plan

3.1 Plangebied en omgeving

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 1.204 m² en is gelegen in de kern Ospel, in de gemeente Nederweert. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie L, nummer 1343. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Luchtfoto plangebied

De navolgende foto's tonen het plangebied in de huidige situatie:



Het plangebied, gezien vanaf de Onze Lieve Vrouwestraat



Het plangebied, gezien vanuit zuidwestelijke richting

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfvrijstaande woningen of tweekappers, in overwegend twee bouwlagen met kap, aan beide zijden van de Onze Lieve Vrouwestraat. Het plangebied vormt een opvallende open plek in deze bebouwingsstructuur. de gevelrichting van de bebouwing verloopt parallel aan de weg. De woningen worden voorts gekenmerkt door de aanwezigheid van voortuinen, waardoor het straatprofiel breed is en rustig oogt. Bovendien zorgen deze voortuinen voor groene accenten in het straatbeeld.

Voorbij de kruising met de Ketelaarsweg en de Klaarstraat is het bedrijventerrein Ketelaarsweg gelegen. Hier zijn bedrijven met bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 2 en 3.1 gelegen.



Kruising Ketelaarsweg



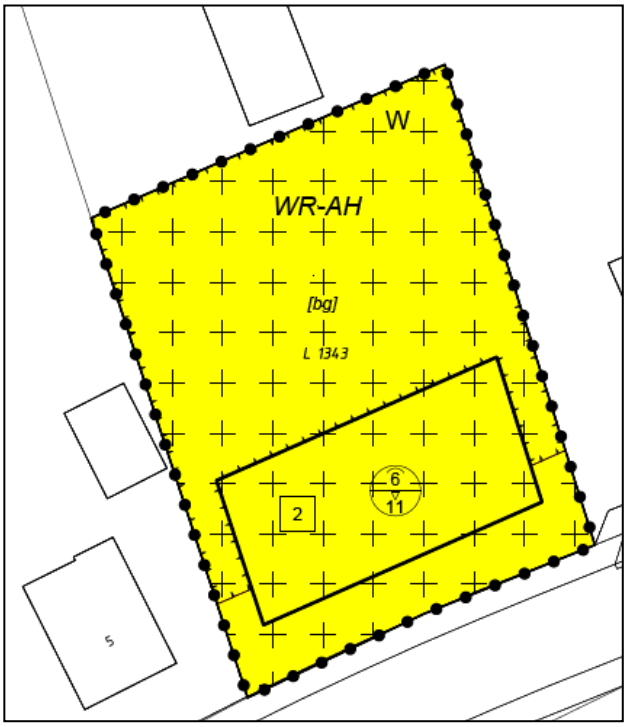
Bedrijventerrein Ketelaarsweg

Op het bedrijventerrein is een diversiteit aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Het bedrijventerrein is niet zichtbaar vanaf het plangebied en wordt hiervan gescheiden door twee tussengelegen woningen.

3.2 Bouwmogelijkheden

Na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan kunnen in het plangebied twee woningen worden vergund en gebouwd. Het betreft levensloopbestendige, vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen voor senioren, die hierdoor een passende woning krijgen waarin lichte vormen van zorg kunnen worden gefaciliteerd waardoor de bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Op dit moment is er nog geen bouwplan beschikbaar en dat is bij een bestemmingsplan ook niet nodig. In het bestemmingsplan worden wel de kaders gegeven waarbinnen de bebouwing dient te worden opgericht. Deze zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels bij dit bestemmingsplan. Er mogen twee woningen in twee bouwlagen met een kap worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Op de onderstaande afbeelding is een fragment uit de verbeelding opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de twee woningen dienen te worden gebouwd. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen ook binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd (het overige deel van het plangebied), maar binnen de daarvoor in de regels opgenomen kaders.



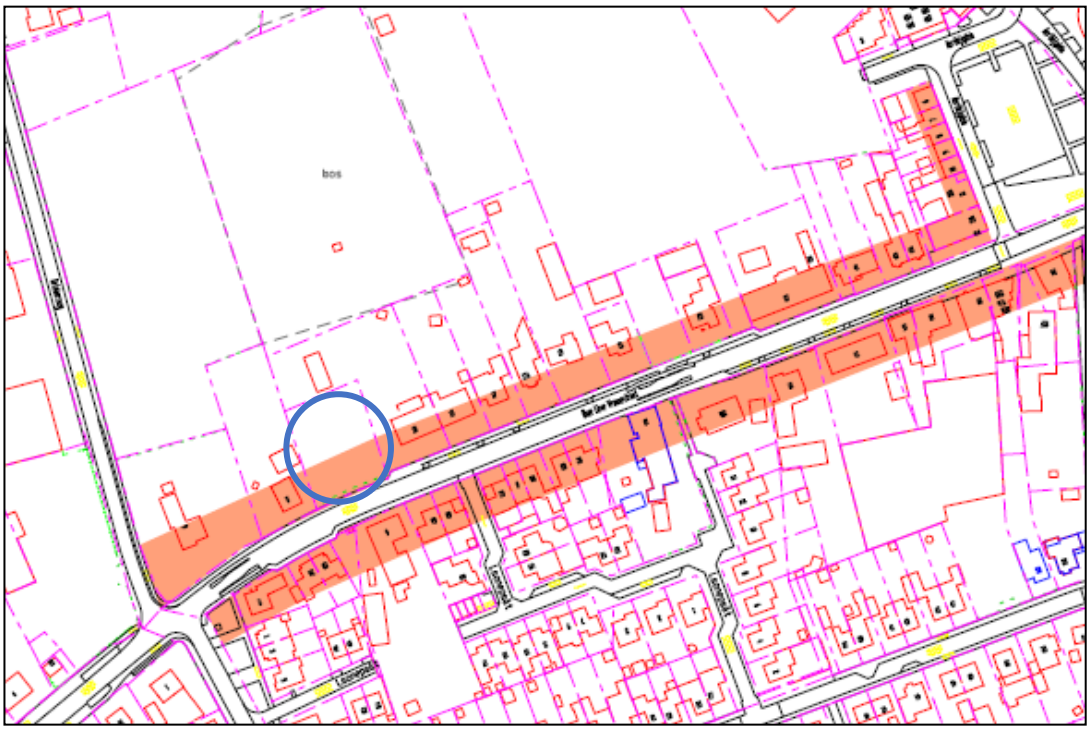
Fragment verbeelding

In de woningen (hoofdgebouwen) zijn voorts aan huis gebonden beroep of bedrijf, een internetwinkel, consumentverzorgende dienstverlening toegestaan tot maximaal 40 m². Ook is mantelzorg in het hoofdgebouw toegestaan. Er is daarnaast een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om deze functies in bijgebouwen toe te staan.

3.3 Welstandsgebied

In de Welstandnota Nederweert 2020 zijn gebieden aangewezen waarop welstandscriteria van toepassing zijn. Het betreft voornamelijk historische dorpskernen met aanverwante straten en gedeelten in uitbreidingsgebieden. De kern Ospel is een van die gebieden. Per gebied is een Welstandskaart opgesteld.

Onderstaand is een uitsnede uit de Welstandskaart van Ospel opgenomen (met het plangebied binnen de blauwe cirkel):



Fragment Welstandskaart Ospel (bron: Welstandsnota Nederweert 2020)

Er wordt onderscheid gemaakt in de algemene en de specifieke welstandscriteria. Bij een welstandsbeoordeling moet aan beide criteria worden getoetst. Deze criteria zijn opgenomen in de Welstandsnota. De in te dienen bouwaanvragen op basis van dit bestemmingsplan zullen hieraan worden getoetst.

4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027
Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg
Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart).

Legger
Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. In of in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen watergangen gelegen die invloed hebben op de projectlocatie.

Keur
In hoofdstuk 2 van de Keur heeft het algemeen bestuur van het waterschap doelcriteria vastgesteld. Deze criteria zijn bepalend voor de vraag of een handeling in het watersysteem kan worden toegestaan of niet. Het dagelijks bestuur heeft deze doelcriteria voor concrete situaties uitgewerkt in stroomschema's, vastgelegd in dit document 'Uitvoeringsregels Keur Waterschap Limburg 2019'. De uitvoeringsregels bestaan uit stroomschema's, toelichting op de zorgplicht, vergunningplicht, algeheel verbod en algemene regels met bijbehorende toelichting.

Voor de voorliggende projectlocatie kent de Legger geen specifieke uitgangspunten.

Onderhavig plan
In het voorliggende bestemmingsplan worden twee rechtstreekse woningbouwtitels geregeld. Er is nog geen sprake van een concreet bouwplan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor deze locatie dienen de onderstaande richtlijnen van het waterschap in acht te worden genomen:

<u>Grondwater</u>
De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 28 m +NAP. Het gemiddelde grondwaterniveau bevindt zich hiermee naar verwachting op circa 4 meter beneden maaiveld. Het plangebied is niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied gelegen. Op basis van de POVI blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan Gedeputeerde Staten. Binnen het plangebied zullen

geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden, waardoor vanuit dit kader geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Afvalwater en hemelwater
Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering.

Hemelwater
Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een nog te ontwikkelen infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Conform richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen gedimensioneerd dienen worden op een bui van 100 mm met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Conform het gemeentelijk beleid kan voor kleine bouwplannen worden volstaan met een minimale bergingseis voor de nieuwe verhardingen van 30 mm. Het voorliggende plan betreft een dergelijk klein bouwplan, waardoor de gemeentelijke bergingseis van 30 mm leidend is. Echter gezien de kwetsbaarheid voor wateroverlast in Ospel dient de bergingseis bijgesteld te worden tot 50 mm voor bebouwd en verhard oppervlak (woning + oprit) in het plangebied.

In artikel 6 van de regels bij dit bestemmingsplan is de verplichting opgenomen om bij het indienen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voldoende infiltratie/bergingsvoorzieningen op te nemen om het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen te kunnen afkoppelen en verwerken op eigen terrein. Een ander in lijn met de bepalingen in het Gemeentelijk Rioleringsplan Nederweert 2017-2021. Hiermee is gezekerd dat wordt voldaan aan de eisen aangaande hemelwaterafkoppeling.

Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Ecologie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wetgeving die is vastgelegd in de Wet natuurbescherming uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zowel naar de gebiedsbescherming (Natura2000-gebieden) als de soortenbescherming (flora en fauna) wordt gekeken.

Soortenbescherming
Quickscan Ecologische waarden Onze Lieve Vrouwestraat (ong.), te Ospel, Ecolybrium, d.d. 11.01.2022 (separate bijlage 1)

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door Ecolybrium een quickscan ecologische waarden uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde ecologische quickscan zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:
- het gebied vormt in geen enkel opzicht geschikt broedbiotoop voor vogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten). Effecten en daarmee knelpunten in het kader van de Wet natuurbescherming treden daarmee niet op. Nader onderzoek is geheel niet aan de orde;
- de voorgenomen bouwwerkzaamheden leiden niet tot een vernietiging en/of aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen en/of foerageergebieden van vleermuizen;



- het gebied is geheel ongeschikt om te dienen als essentieel foerageergebied en/of als primaire vliegroute;
- op de locatie is geen sprake van optimaal ontwikkeld habitat voor dagvlinders, libellen, amfibieën, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen knelpunten optreden ten aanzien van beschermde soorten. Nader soortgericht onderzoek is daarmee dan ook niet noodzakelijk. Vervolgmaatregelen, zoals het aanvragen van een ontheffingsaanvraag of het opstellen van een verplantingsplan is daarmee eveneens niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Het onderzoeksrapport van Ecolybrium is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Gebiedsbescherming
In het kader van de gebiedsbescherming is een AERIUS-stikstofberekening voor de gebruiksfase uitgevoerd voor het plangebied. De uitkomst van deze stikstofberekening is in het navolgende beschreven. Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurherstel in werking getreden, waardoor het berekenen van de tijdelijke stikstofdepositie tijdens de bouwfase niet meer aan de orde is.

Vandewall Planologisch Advies, 'AERIUS-berekening Onze Lieve Vrouwestraat ongenummerd te Ospel, rapportnummer VPA 2021.105-AERIUS, d.d. 10.02.2022 (separate bijlage 2)

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden voor het perceel aan de Onze Lieve Vrouwestraat ongenummerd in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermde natuurgebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

De rapportage van de AERIUS-calculatie is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

4.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan
Op het perceel Onze Lieve Vrouwestraat ongenummerd waar twee rechtstreekse woningbouwtitels worden opgenomen middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Voor deze locatie is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het onderstaande beschreven.

Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeerslawaai bouwplan twee woningen Onze Lieve Vrouwestraat tussen 5 en 13 in Ospel', rapportnummer 211201, d.d. 10.02.2022 (separate bijlage 3)



Gelet op de ligging van het plangebied binnen de 200 meter brede geluidszone van de Onze Lieve Vrouwestraat is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk vanwege de Wet geluidhinder. De hoogste waarde voor de geluidbelasting Lden bedraagt 58 dB en treedt op ter plaatse van de voorgevels (zuidoostgevel). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Het college van B en W van de gemeente Nederweert dient te worden verzocht een hogere waarde van 58 dB vast te stellen voor de geluidbelasting vanwege de Onze Lieve Vrouwestraat, daar een gevel een geluidbelasting ondervindt die hoger is dan 48 dB. De nieuwe woningen beschikken over een of meer geluidluwe gevels, namelijk de noordwestgevel.

Resumerend kan worden aangegeven dat - onder de voorwaarde van verlening van hogere grenswaarden door het college van B&W van de gemeente Nederweert - het plan akoestisch inpasbaar is.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende gevoelige functies te worden nagegaan om te bepalen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe woningen/woonvormen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen/woonvormen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van deze VNG-brochure gelden richtafstanden voor functies tot gevoelige functies zoals wonen. Standaard wordt uitgegaan van ‘rustig woongebied’. Bij ligging van een plangebied in een gebied waarin meerdere gemengde functies liggen en waar sprake is van nabijgelegen relevante geluidbronnen en/of langs grote ontsluitingswegen, worden uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Daarbij kan de richtafstand met een stap omlaag worden gebracht.

De directe omgeving van dit plangebied kan worden geclassificeerd als een rustig woongebied.

Onderhavig plan
Het plangebied is gelegen op 75 meter van het bedrijventerrein Ketelaarsweg. Dit is een bedrijventerrein waar bedrijven gevestigd mogen zijn in de milieucategorieën 2 en 3.1. Omdat tussen de nieuwbouwlocatie en het bedrijventerrein reeds andere woonfuncties gelegen zijn vormen deze bestaande woningen al een belemmering voor uitbreiding van bedrijven. Bedrijven moeten dus ook in de bestaande situatie al rekening houden met de woningen in het plangebied. De nieuwbouw levert hiermee geen extra beperkingen op voor de bedrijfsvoering bij deze omliggende functies. Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen milieuhinder veroorzakende functies of bedrijven aanwezig.

4.5 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare



risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarmee de realisering van twee woningen (gevoelige functie) mogelijk gemaakt worden, is door Geonius Milieu B.V. een vooronderzoek uitgevoerd. Omdat de bestemming reeds 'Wonen' is, kan door middel van een vooronderzoek worden bepaald of er in de periode vanaf het laatste onderzoek tot heden bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden in het plangebied.

Geonius Milieu B.V., 'Vooronderzoek perceel Nederweert, sectie L, nummer 1343', rapportnummer MA210996.R01.V1.0, d.d. 07.03.2022 (separate bijlage 4)

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie de hypothese 'verdacht' van toepassing is. De uitgevoerde sanering van de verontreinigde bodem en de zinkassen is op 11 juli 2008 afgerond. Uit het evaluatierapport is gebleken dat de putwanden en bodems maximaal licht verhoogde gehalten bevatten aan zware metalen. De sterk verontreinigde grond is afgevoerd en de put is aangevuld met schone grond. Aangezien sinds 2008 tot heden geen (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden op het perceel is het niet aannemelijk dat de bodem wederom verontreinigd is geraakt. Hierdoor wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van asbest zijn op het perceel geen asbestverdachte materialen waargenomen ('onverdacht'). Ten aanzien van PFAS kan worden aangegeven dat deze locatie - gelet op de resultaten van een historisch onderzoek door de provincie - geen verdachte locatie is voor PFAS.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6}/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving
<u>Externe veiligheid risicovolle bedrijven</u>
Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de



verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven
Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Onderhavig plan
Risicovolle bedrijven
Er zijn geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen. Het meest nabijgelegen bedrijf op de Risicokaart Limburg is het tankstation met LPG (Tinq) aan de Ketelaarsweg op 325 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 150 meter en reikt niet tot het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg
Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 3,7 kilometer, bevindt zich de autosnelweg A2. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg is enkel op de weg zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied reikt niet tot aan het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen over het water
Er zijn geen vaarwegen in de omgeving gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor
Er zijn geen spoorwegen in de omgeving gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovolle buisleidingen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gesitueerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.



4.7 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plangebied

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO_2-concentratie ter plekke bedraagt 13 µg/m³ ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, februari 2022). De PM_{10}-concentratie ter plekke bedraagt 9 µg/m³ ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, februari 2022). Deze concentraties liggen (ver) beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Toevoeging twee woningen

Met de realisering van het onderhavige bouwplan worden twee woningen toegevoegd. In de hierboven beschreven 'Regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in



betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

4.8 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan
In het voorliggende bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming op de verbeelding overgenomen conform de aldaar vigerende beheersverordening. Bij de beoordeling van een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woningen dient te worden beoordeeld of het uitvoeren van een archeologisch onderzoek aan de orde is.

Conform de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2 hoog’ geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer beneden het maaiveld én een oppervlakte van 250 m² of meer. Indien twee vrijstaande woningen worden gebouwd zal het bebouwd oppervlak samen om en nabij de 250 m² bedragen. Deze oppervlakte raakt net wel of net niet aan de ondergrens voor onderzoek. Er heeft echter in 2008 en 2009 (toen het hier gelegen landbouwmechanisatiebedrijf vertrok) een bodemsanering plaatsgevonden. De bodem over het grootste deel van het plangebied is in dit verband afgegraven over een diepte van 1,5 meter. Hierdoor zijn mogelijk aanwezige archeologische waardevolle gronden verwijderd. de kans op het aantreffen van archeologische waarden in de zone van funderingen van de woningen is daarom nihil.

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vormt het aspect archeologie geen belemmering.

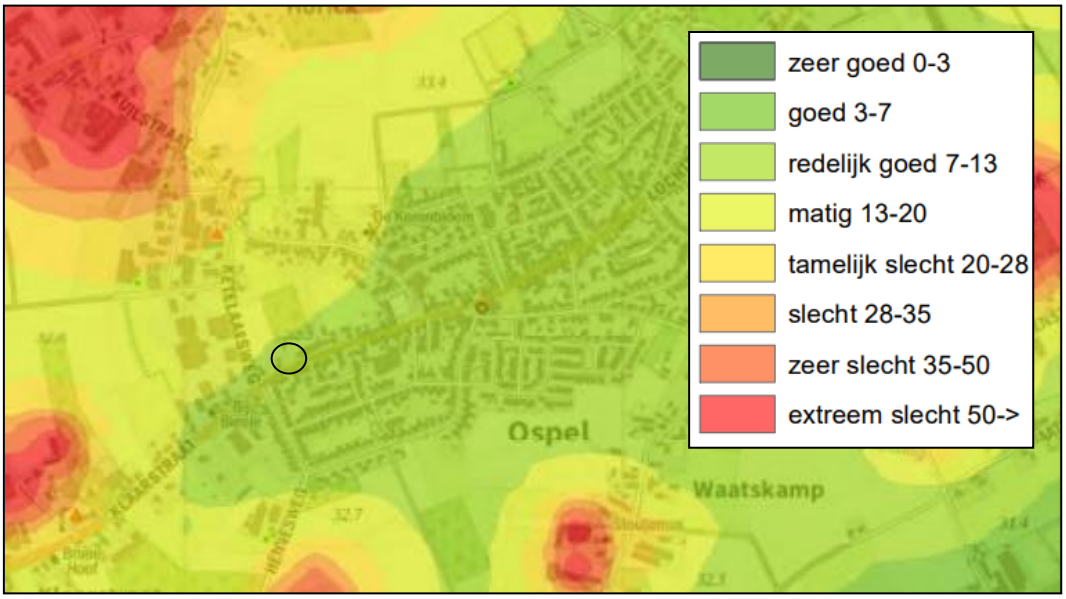
4.9 Overige milieuhinder

Trillingshinder
Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelig object. In het voorliggende plan is dit aspect echter niet aan de orde omdat er geen bronnen van trilling in de directe nabijheid gelegen zijn.

Geurhinder
Het initiatief betreft de realisering van woningen. Een woning is een geurgevoelige functie. Voor dit aspect is door de raad d.d. 08.06.2021 besloten dat bouwen in de kernen van de gemeente Nederweert niet hoeft te worden getoetst aan de geurnormen. Toch is het wenselijk de geursituatie rondom het plangebied in beeld te brengen. Met de meest recente gegevens van 1 oktober 2018 zijn door de gemeente nieuwe kaarten gemaakt van de achtergrondbelasting en de geurgevoelige objecten in de gemeente.



Op de kaart ‘Achtergrond geurbelasting’ is het plangebied gelegen in de zone met de lichtgroene kleur:



Uitsnede kaart ‘Achtergrond geurbelasting’ (bron: gemeente Nederweert)

Deze groene kleur betekent dat ter plekke van het plangebied sprake is van een ‘redelijk goede’ achtergrondbelasting. Het realiseren van een nieuwe woonfunctie in het plangebied is hierdoor aanvaardbaar.

4.10 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het herstellen van twee rechtstreekse woningbouwtitels voor twee woningen die in de ter plaatse vigerende beheersverordening 'Ospel 2014' per abuis waren geschrapt.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'onze Lieve Vrouwestraat ongenummerd te Ospel' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0946.BPOLVrouwesong2022-CC01.

5.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT- en kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

5.2.3. Regels

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)</u>
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)</u>
In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of

wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 8)
De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene bouwregels en de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 9 en 10)
In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming ‘Wonen’:
Ter plaatse van de enkelbestemming ‘Wonen’ is het oprichten van woningen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de maximum aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding middels de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’. In dit plan betreft dit twee vrijstaande woningen. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om twee aaneengesloten woningen te bouwen, mits het bevoegd gezag hiervoor een vergunning verleent. De woningen dienen te worden gebouwd binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen mogen worden opgericht binnen het bouwvlak of binnen de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen het hele bestemmingsvlak worden gebouwd.

Als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie zijn een beroep aan huis, een bedrijf aan huis en mantelzorg onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan in het hoofdgebouw. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om deze functies ook in een bijgebouw te mogen uitvoeren. Mantelzorg in hoofdgebouwen is rechtstreeks toegestaan; voor mantelzorg in een bijgebouw is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 4: dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoog’:
Deze dubbelbestemming biedt een planologisch-juridische bescherming voor de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde is bij een bepaalde verstoringsdiepte en verstoringsoppervlakte een onderzoeksplicht van kracht. Binnen de dubbelbestemming zijn onderzoeksgrenzen opgenomen. Wanneer deze onderzoeksgrenzen worden overschreden, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden alvorens de geplande bodemverstoring kan plaatsvinden. De onderzoeksgrens verschilt per dubbelbestemming. Bij de in dit plan voorkomende archeologische dubbelbestemming is de onderzoeksplicht van kracht bij een verstoringsdiepte van 0,40 meter en met een verstoringsoppervlakte van 250 m².



6 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als 'bouwplan' in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Op basis van artikel 6.2.1 sub a. Bro wordt het realiseren van één of meer woningen gezien als een bouwplan dat vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. In het kader van het bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd. Daarin is onder meer ook het risico op planschade afgewenteld op de initiatiefnemer.



7 Communicatieparagraaf

7.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan aangeboden aan de overheidsinstanties die mogelijk belangen hebben in het plangebied. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

7.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouwestraat ong. te Ospel' heeft met ingang van (P.M.) 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn (**P.M.**) zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft **wel/niet** geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.