Toelichting

Bestemmingsplan

"Paulus Holtenstraat 20 te Nederweert"

NL.IMRO.0946.BPPaulusHoltenstraat2019-VG01



Toelichting
Bestemmingsplan 'Paulus Holtenstraat 20 te Nederweert'

in opdracht van
Mevrouw W.C. Brok-de Jong
Paulus Holtenstraat 20
6031 CS Nederweert

betreffende de locatie
Paulus Holtenstraat 20 te Nederweert
Gemeente Nederweert

documentkenmerk
1902/077/JOW-01

versie
vastgesteld

vestiging, datum
Nuenen, 28 april 2020

opgesteld door:
Roman Schumacher
Junior projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:
Joost Welmers
Senior projectleider ruimtelijke ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV
Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »
Collse Heide 48
5674 VN Nuenen
T. 088.4402900

TRITIUM PRINSENBEEK »
Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.5429564

TRITIUM NEER »
Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

TRITIUM ARKEL »
Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

E. info@tritium.nl
I. www.tritiumadvies.nl
K.v.K nr. 17108024
IBAN NL29INGB0662572645

Inhoudsopgave

pagina

Inhoudsopgave **3**

Hoofdstuk 1. Inleiding **4**

1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving **7**

2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3. Beleidskader **9**

3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Regionaal beleid 12
3.4 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten **16**

4.1 Bodem 16
4.2 Flora en fauna 17
4.3 Stikstofdepositie 18
4.4 Geluid 19
4.5 Water 19
4.6 Bedrijven en milieuzonering 22
4.7 Luchtkwaliteit 23
4.8 Externe veiligheid 25
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 28
4.10 Milieueffectrapportage 30
4.11 Geurhinder 31
4.12 Kabels en leidingen 32

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten **33**

5.1 Inleiding 33
5.2 Toelichting op de verbeelding 33
5.3 Toelichting op de planregels 34
5.4 Beschrijving bestemming 35

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid **37**

6.1 Economische uitvoerbaarheid 37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel aan de Paulus Holtenstraat 20 een levensloopbestendige woning toe te voegen. Beoogd is om één nieuwe woning, bereikbaar vanaf en gericht op de Houtmolen te realiseren. De locatie ligt in de kern van Nederweert en heeft in het vigerend bestemmingsplan reeds de bestemming 'Wonen'. De bestaande op het perceel gelegen woning blijft behouden. Het plan voorziet derhalve in de realisatie van een extra woning, dit is binnen het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Houtmolen te Nederweert en maakt onderdeel uit van het bestaande perceel aan de Paulus Holtenstraat 20. Het perceel ligt direct aan de wegen Paulus Holtenstraat en Houtmolen. Het plangebied betreft een deel van het kadastrale perceel gemeente Nederweert, Sectie A, nummer 4263. Het totale perceel is circa 1670 m² groot. Het plangebied is circa 350 m² groot. Op het perceel staat momenteel één woning en enkele bijgebouwen. Het perceel bevat ook nog enkele verhardingen. Het plangebied voor de beoogde nieuwe woning betreft het noordoostelijke deel van het perceel. Het plangebied wordt omgeven door bestaande woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het centrum van Nederweert.



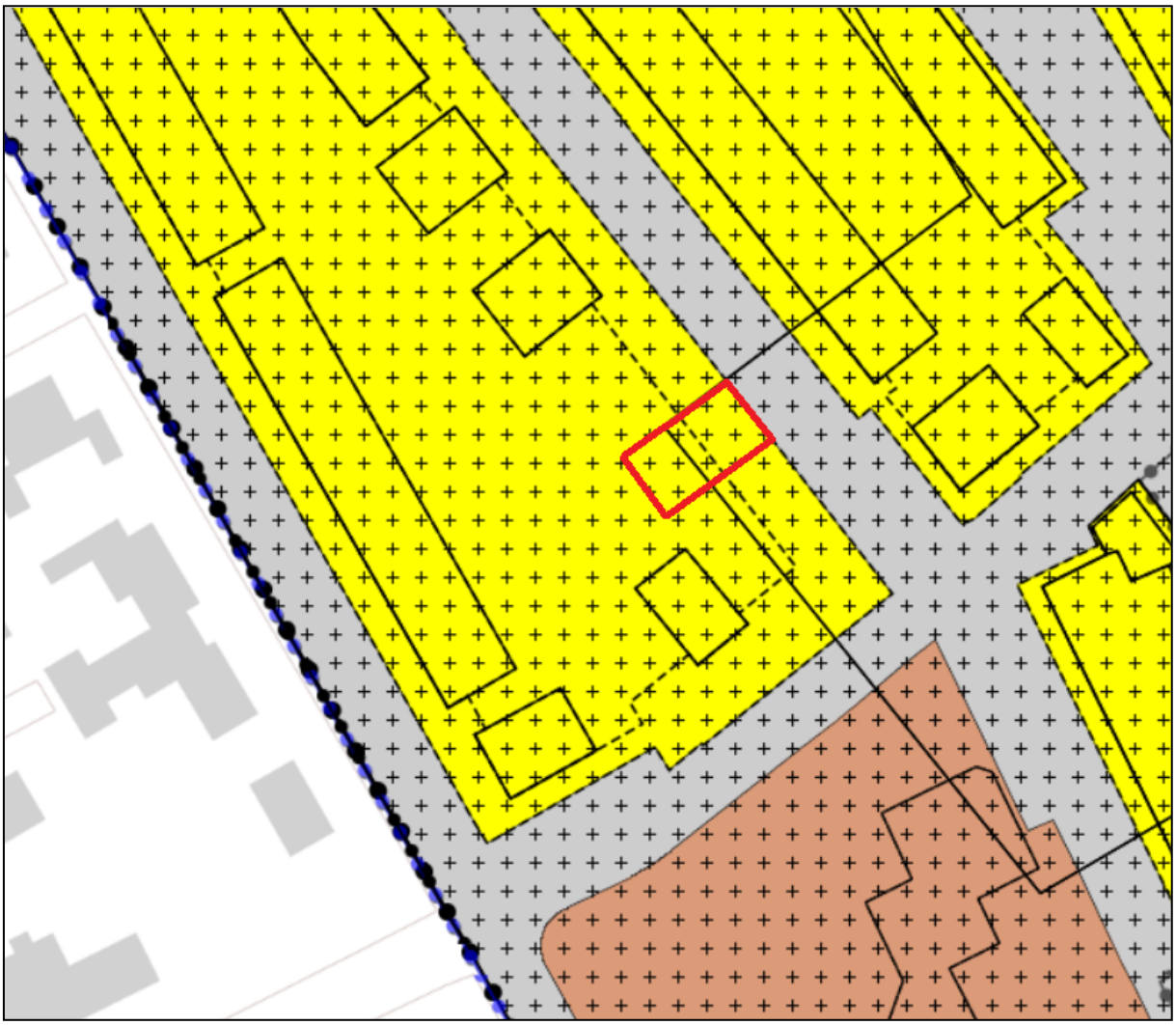
Figuur 1.1: Ligging locatie in omgeving (perceel rood omcirkeld)



Figuur 1.2 Kadastrale kaart (totaal perceel blauw uitgelicht, plangebied beoogde nieuwe woning rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Centrum, Nederweert' (vastgesteld op 31 mei 2011). Hierin heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Aan het perceel is aan de Paulus Holtenstraat een bouwvlak toegekend waarbinnen één vrijstaande woning mag worden gebouwd (de bestaande woning) met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 7 meter. Ter plaatse van de beoogde nieuwe woning is géén bouwvlak opgenomen. Voortuinen zijn aangeduid met de functieaanduiding 'tuin'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' voor het overgrote deel van het perceel. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol 3' geldt voor circa 145 m² van het plangebied.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan (perceel is rood omlijnd)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woningen toegestaan. Nieuwe hoofdgebouwen zijn niet toegestaan en mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd Het planvoornemen om een nieuw hoofdgebouw te bouwen buiten het bouwvlak is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de nieuwe situatie aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders aan bod. Voorts worden de aspecten bodem, geluid, archeologie en andere mogelijke planologische belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieuaspecten). In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt nabij het centrum van Nederweert. Behoud van functiemenging is in het vigerend bestemmingsplan nagestreefd. Het centrum wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de Kerkstraat, die op circa 200 meter van het plangebied afligt. Deze straat vormt de belangrijkste winkelstraat in Nederweert. De Kerkstraat kent een slingerend karakter en verspringende voorgevelrooilijnen.

De achterliggende gebieden hebben overwegend een woonkarakter en de bebouwing is hier kleinschaliger. Er is hier sprake van geplande woongebieden, in combinatie met historisch gegroeide gebieden die bepaald zijn door individuele ontwikkelingen. Tot op heden is dit gaande en op verschillende plekken komen kleine inbreidingen voor. In het centrum komen nauwelijks groenvoorzieningen voor.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het perceel van de Paulus Holtenstraat 20. De woning komt te liggen aan de weg Houtmolen. Deze wordt momenteel gekarakteriseerd door een groene indeling van de openbare ruimte. Aan de Houtmolen bevindt zich overwegend woonbebouwing in de vorm van twee-onder-één-kap woningen.



Figuur 2.1: Foto van de bestaande situatie aan de Houtmolen.

Het perceel is momenteel bebouwd met een woning en enkele bijgebouwen. De woning is gericht op de Paulus Holtenstraat. De rest van het perceel is onbebouwd. Ter plekke van de beoogde ontwikkeling staan momenteel enkele bomen, het perceel is verder groen ingevuld. Het perceel wordt van de Houtmolen afgescheiden door een heg.

2.2 Toekomstige situatie

Er wordt een extra woning gerealiseerd op het onbebouwde gedeelte van het perceel. Hieronder is een indicatieve impressie van de woning te bezien. De woning ligt op circa 7 meter vanaf de voorste perceelsgrens en sluit daarmee aan op de voorgevelrooilijn van de woning aan de Houtmolen. Vanaf de Houtmolen wordt een oprit gerealiseerd die de toegang tot het perceel verschaft. Op eigen terrein is parkeerruimte voor 2 auto's naast elkaar.

In onderhavig bestemmingsplan wordt qua bouwregels aangesloten op de regels uit het vigerend bestemmingsplan. De bouwhoogte van de woning bedraagt circa 6 meter. De woning houdt 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Daarmee is het beoogde bouwplan passend binnen de bouwregels.



Figuur 2.2: Impressie van de situering van de beoogde woning op het perceel



Figuur 2.3: Impressie van het beoogde bouwplan

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan sluit aan bij de structuurvisie, gezien het niet in strijd is met de nationale belangen.

Besluit ruimtelijke ordening
Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd welke per 1 juli 2017 is geactualiseerd. In de nieuwe 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

<u>Doorwerking plangebied</u>
De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige plan maakt planologisch beschouwd één woning mogelijk. Op basis van jurisprudentie staat vast dat er sprake van stedelijke ontwikkeling is als het om meer dan 12 woningen gaat. In onderhavige situatie is er daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL 2014) vastgesteld. Het POL 2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de Rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

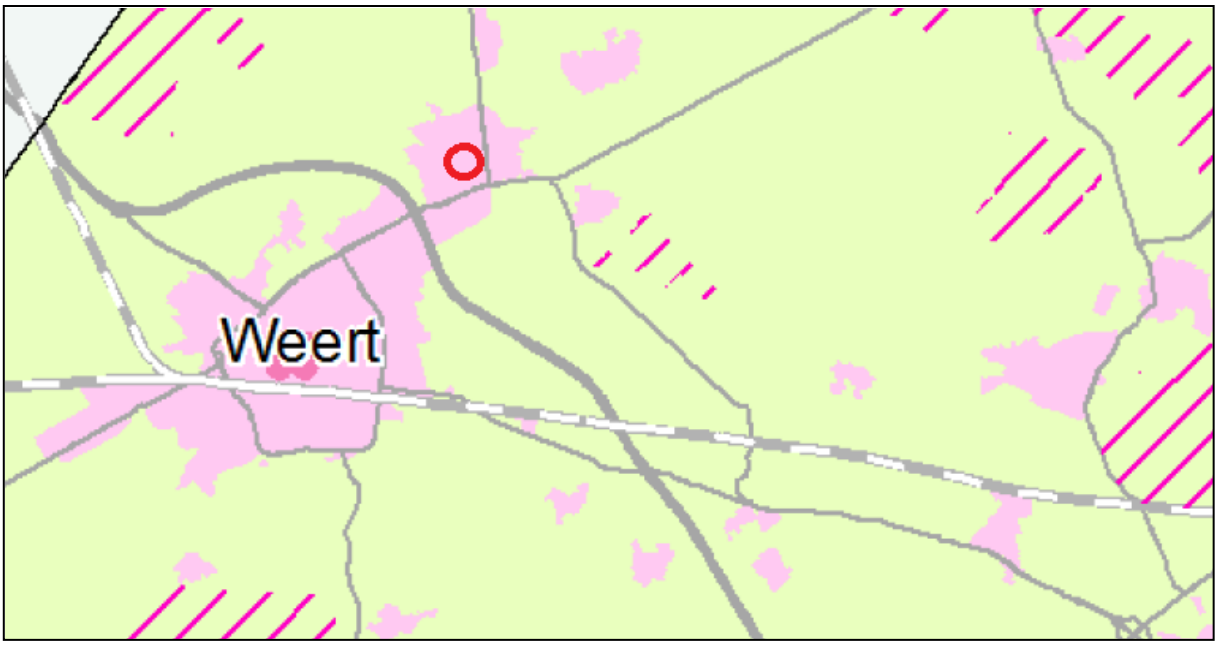
1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de Ladder voor Duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen;
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum;
- bedrijventerrein;
- overig bebouwd gebied

Het plangebied valt binnen het bebouwd gebied en ligt in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent ligt hier op de transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid, de balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving.



Figuur 3.1: Uitsnede uit het POL, lichtpaars is bebouwd gebied (locatie rood omcirkeld)

In de visie op Midden-Limburg zijn de belangrijkste uitgangspunten voor wonen: werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. Deze kwalitatieve sturing vindt plaats binnen het kader van de kwantitatieve opgave die met de regionale structuurvisie 'wonen, zorg en woonomgeving' wordt ingevuld op basis van het dynamisch voorraadbeheer.

Van belang is dat aangesloten wordt bij het accent voor de transformatie van de regionale woningvoorraad. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen.

Het planvoornemen ligt in bestaand bebouwd gebied waarmee sprake is van inbreiding. Het plan sluit aan op het POL.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL 2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven. Een uitwerking van de Ladder voor Duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 opgenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Binnen deze aanduiding mogen geen ingrepen in de bodem worden uitgevoerd die dieper dan 80 meter gaan. Bij uitwerking van de bouwplannen dient rekening gehouden te worden dat deze diepte, bijvoorbeeld bij de aanleg van een eventueel aardwarmte systeem, niet wordt overschreden.



Figuur 3.2: Uitsnede uit de Omgevingsverordening Limburg 2014

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is door de raad vastgesteld op 9 juli 2019. De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben in 2014 voor de eerste keer gezamenlijk een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie is in 2018 geactualiseerd. Aan deze actualisatie heeft een woningbehoefteonderzoek ten grondslag gelegen. In algemene zin is uit dit woningbehoefteonderzoek naar voren gekomen dat er vooral een behoefte is naar levensloopbestendige woningen. Voorliggend initiatief voldoet daar aan.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Voor Nederweert betekende dit een groei van 520 woningen. De prognose Etil 2017 laat voor Nederweert een hogere groei zien ten opzichte van Etil 2013. In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie

2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Voor Nederweert is de prognose Etil 2017 uitgangspunt. Dit zijn 585 woningen.

Er is een behoefte naar woningen in Nederweert. Uitgangpunt in de geactualiseerde structuurvisie is dat er voornamelijk een behoefte naar levensloopbestendige woningen is in Midden-Limburg. In onderhavige situatie is hier sprake van. Met de realisatie van één levensloopbestendige woning wordt voldaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Het planvoornemen hoeft niet regionaal afgestemd te worden, aangezien het hier om minder dan tien woningen gaat

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving 2014
De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. Op 16 december 2014 heeft de raad van de gemeente Nederweert de Structuurvisie vastgesteld. De Structuurvisie is inmiddels vervangen door de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 - 2021, maar wordt benoemd in het beleidskader vanwege de beslissing van de gemeente Nederweert om medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief.

Op basis hiervan werkt de gemeente Nederweert in beginsel niet meer mee aan particuliere bouwinitiatieven in zij- en achtertuinen voor reguliere woningen zolang er nog voldoende planvoorraad is om deze behoefte in te vullen.

Het product (levensloopbestendige woning) sluit aan bij de behoefte. Bij de eigenaar was het vertrouwen gewekt dat de zijtuin geschikt was om te bebouwen. Hier lag dan ook een rechtstreekse bouwtitel. Gemeenten mogen eigen keuzes maken waar ze extra woningcontingenten toekennen. In onderhavig planvoornemen heeft de gemeente Nederweert in het besluit op het principeverzoek (d.d. 9 januari 2019, kenmerk: UIT-19-31603) dan ook aangegeven een uitzondering te maken.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Centrum Nederweert-Budschop
Om aan de wens van het gevestigde voorkeursrecht gemeenten (wvg) te voldoen is de structuurvisie Centrum Nederweert-Budschop vastgesteld. De Structuurvisie is op 21 juli 2010 vastgesteld.

De Structuurvisie heeft als doel om de dubbelkern Nederweert-Budschop meer samen te laten gaan om onderlinge verbindingen in zowel ruimtelijke als functionele zin te verbeteren. Hierbij wordt gestreefd naar een aantrekkelijk en levendig centrumgebied en het behouden en versterken van de verzorgingspositie van Nederweert binnen de regio, het bevorderen van wonen in het centrum en het tot stand brengen van een betere relatie tussen Nederweert en Budschop.

In het centrum van Nederweert wordt naast de versterking van de detailhandelpositie ook ingezet op het bevorderen van het wonen in het dorpshart, zowel in de koop- als de huursector. Door aantrekkelijke woningen te realiseren, die zich qua type en prijsklasse moeten onderscheiden van het bestaande aanbod, dient een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd te worden. De belangrijkste

doelgroepen voor het dorpshart van Nederweert zijn senioren, alleenstaanden en kleine huishoudens.

De beoogde ontwikkeling van één levensloopbestendige woning aan de Houtmolen ligt in het centrum van Nederweert. De woning speelt in op de doelgroepenwens en op het bevorderen van het wonen. De Structuurvisie geeft geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Structuurvisie Nederweert 2010 - 2020

Om aan de verplichting van artikel 2.1 Wro te voldoen en om een integrale samenhang van alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Nederweert weer te geven is de structuurvisie Nederweert opgesteld. De Structuurvisie is op 9 november 2010 vastgesteld.

De Structuurvisie heeft als doel voor burgers, bedrijven en andere overheden inzichtelijk te maken welke ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn en op welke wijze de gemeente deze ontwikkelingen wil realiseren.

Plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering/renovatie van de bestaande woningvoorraad worden beoordeeld op het hierdoor te verbeteren woningaanbod en de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonbuurt en de kern, waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen. Flexibel en levensloopbestendig bouwen geniet hierbij de voorkeur aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand woongebied. Het betreft één levensloopbestendige woning en past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie Nederweert.

Strategische visie Nederweert in 2020

In de visie wordt Nederweert beschreven in het jaar 2020. Er wordt hierin gestreefd naar een Nederweert als aantrekkelijke woongemeente voor haar eigen inwoners en voor mensen buitenaf. Voor de eigen doelgroepen zet de gemeente in 2020 vooral in op vraaggestuurd en betaalbaar bouwen, waarbij een hoge woonkwaliteit wordt nagestreefd.

De combinatie van wonen, werken en landschap wordt in de ruimtelijke plannen niet alleen als een goede uitgangspositie gezien voor de doorontwikkeling, maar zelfs als een voorwaarde. Vanuit de Brainportambitie vloeit de noodzaak en urgentie voort om een schaalsprong te maken. Het gaat daarbij vooral om een schaalsprong in kwaliteit op de thema's ruimte, economie, bereikbaarheid en duurzaamheid. Dit moet leiden tot meer gedifferentieerde, mooiere, groenere, beter bereikbare, veiligere woonmilieus, bedrijventerreinen en voorzieningen. Hiernaast ligt er een grote nadruk op de noodzaak van kenniswerkers. De gevraagde kwaliteit van de woon- en leefomgeving voor deze groep is een combinatie van kwalitatief goede woningen, goede maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, cultuur en sport) en goede plekken om te recreëren in een groene omgeving.

De opgave richt zich in het bijzonder op bestaand stedelijk gebied, aangezien er nauwelijks ruimte is voor uitleggebieden. Hierin staat het ontwikkelen van een hoogdynamisch centrumstedelijk hart voor het gebied binnen de ring en daarbuiten het garanderen van een groenstedelijk woonmilieu centraal. De opgave is om de inwoners een afwisselend en kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat te blijven bieden. Hierbij hoort naast het bouwen van een divers woningbouwaanbod

gericht op duurzaamheid ook het bieden van een mooie woonomgeving. Het zorgdragen van een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod van woningen is een belangrijke opgave. Hierbij is belangrijk dat de prioriteit ligt op herstructurering van niet goed functionerende of verouderde stedelijk woongebieden (wijkvernieuwing).

Strategische Agenda Nederweert 2020

De Strategische Agenda Nederweert 2020 is in aanvulling op de strategische visie vastgesteld. Hierin staan verschillende agendapunten die binnen het document samen zijn gebracht tot één realistische agenda. Hierbinnen zijn de thema's en agendapunten betreffende de fysieke leefomgeving, levensvatbare bedrijvigheid, zorgzame leefbaarheid en bestuur omschreven.

Conclusie

De te realiseren levensloopbestendige woning draagt bij aan een kwalitatief woningaanbod door het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor een kwetsbare doelgroep. Derhalve wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals gesteld in het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Bodem

Door Tritium Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit van het plangebied te beoordelen (Tritium Advies B.V., Verkennend bodemonderzoek Paulus Holtenstraat 20 te Nederweert, projectnummer 1902/075/KB-01, versie 0, 24 april 2019). Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

De maaiveldhoogte ligt op 32,5 m+NAP. De deklaag heeft een dikte van 16,8 meter en bestaat uit zeer fijn tot zeer grof zand, lokaal kleiig, grindig of humeus. De doorlatendheid van deze deklaag is te omschrijven als matig. Het 1e watervoerende pakket heeft een dikte van 44,7 meter, en bestaat uit matig fijn tot uiterst grof zand, lokaal grindig. De doorlatendheid van dit watervoerende pakket is te omschrijven als goed.

Het freatisch grondwater ligt op een stijghoogte van 28,5 m+NAP. De stromingsrichting hiervan in noordoostelijk.

Er is in de buurt van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Op de onderzoekslocatie en in de omgeving vindt een grondwateronttrekking plaats en is niet gelegen in een boringsvrije zone.

Zintuigelijk zijn er geen bodem bodemvreemde bijmengingen of bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreinigingen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in bovengrond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met zink, cadmium en lood. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met zink aangetoond. De aangetroffen gehaltes zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op de onderzoekslocatie.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Het bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit plan opgenomen.

4.2 Flora en fauna

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Tritium Advies B.V., quickscan flora en fauna Paulus Holtenstraat 20 te Nederweert, projectkenmerk 1902/077/JOW-02, versie 1, 7 mei 2019). Uit de quickscan flora en fauna blijkt het volgende:

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN. Wat betreft de bescherming van de Zilvergroene en Bronsgroene landschapszones wordt door de provincie Limburg als uitgangspunt genomen dat afbreuk van natuur-, bos- en landschapswaarden dient te worden voorkomen. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat er geen sprake is van vernietiging, verstoring en versnippering van natuurwaarden in de genoemde landschapszones. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw van één levensloopbestendige woning binnen bebouwde kom). De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn met circa 2,8 kilometer en 3,7 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Gezien deze afstand en de aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot flora. Uit de "Groene Kaart" van de gemeente Nederweert blijkt dat er in het plangebied of de naaste omgeving geen bomen voorkomen die als hierin is opgenomen als monumentaal of waardevol.

Een aantal vogelsoorten zal het plangebied met name benutten als foerageergebied. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten en het gebied kan bovendien als foerageergebied (tuin) in gebruik blijven.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen. Een nader onderzoek naar vleermuizen is derhalve niet aan de orde.

Er komen noch vissen noch beschermde soorten reptielen en amfibieën voor in het plangebied. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende soorten reptielen en amfibieën zoals bijvoorbeeld de gewone pad en bruine kikker vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot ongewervelden / overige soorten.

Zorgplicht
Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

In het geval van grondwerkzaamheden is het volgende voorbeeld van maatregelen vanuit de zorgplicht noodzakelijk:

- er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen
Bij het ontwerp van het nieuw te bouwen pand wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Erfbeplanting
Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij uw provincie of gemeente.

De quickscan flora en fauna is als separate bijlage bij dit plan opgenomen.

4.3 Stikstofdepositie

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) niet aan de orde.

De beoogde ontwikkeling betreft één levensloopbestendige woning in de kern van Nederweert. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn met circa 2,8 kilometer en 3,7 kilometer op relatief grote afstand gelegen. De beoogde ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard en de Natura 2000-gebieden zijn op dermate grote afstand gelegen dat (een toename van) stikstofdepositie op

de Natura 2000-gebieden niet is te verwachten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Geluid

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd om te beoordelen of voor de nieuwe woning kan worden voldaan aan de normstelling van de Wet geluidhinder (Wgh) en wat de consequenties van onderhavige ontwikkeling zijn. Tritium Advies B.V., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Paulus Holtenstraat 20 te Nederweert, projectkenmerk 1902/077/JOW-01, versie 1, 30 april 2019). Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt het volgende:

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Loverstraat, Geenestraat en Burgemeester Greijmansstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Paulus Holtenstraat en Houtmolen.

Voor de 30 km/uur wegen Paulus Holtenstraat en Houtmolen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de gezoneerde wegen Loverstraat, Greenestraat en Burgemeester Greijmansstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

Waterschap Limburg Waterbeheerplan 2016 - 2021
Het Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallel, vooruitlopend op de fusie van de Waterschappen tot het Waterschap Limburg in 2017, heeft een gezamenlijk Waterbeheerplan (2016 – 2021) opgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan hoe het waterschap zorgt voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In het beleid van het waterschap staat centraal dat een duurzaam waterhuishoudkundig systeem dient te worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen te worden voorkomen;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewater is toegestaan.

Visie Limburgse waterbeheer 2020

Het waterschapswerk draait om de kerntaken van integraal waterbeheer waar de hoofdlijnen zoals beschreven in het Waterbeheerplan ook leidend zijn, zowel in de grond als in de beken en rivieren. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- het op orde hebben van de hoogwaterbescherming van de Maas door primaire waterkeringen te versterken;
- bescherming bieden tegen wateroverlast vanuit het regionale systeem. Hiervoor dienen grote wateroverlastproblemen opgelost en risico's beheert te worden;
- het zorgen voor voldoende grond- en oppervlaktewater door een robuuster watersysteem te realiseren;
- het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer. Dit wordt nagestreefd door water robuust in te richten, groen in te zetten tegen hittestress en waterstromen te scheiden;
- het optimaliseren van de waterketen door energieverbruik van rwzi's te reduceren tot energie-neutraal en het effluent te verminderen.

Keur

De Keur van het waterschap is op 1 april 2019 in werking getreden en legt meer verantwoordelijkheid neer bij de inwoners van de verschillende gemeenten. De belangrijkste verandering betreft regels omtrent het lozen van regenwater bij de realisatie van verharde terreinen en gebouwen vanwege klimaatverandering en het voorkomen van wateroverlast. Het principe van 'waterneutraal bouwen' is hierbij leidraad. Dit houdt bij uitbreiding van het verhard oppervlak het terug in de bodem brengen van regenwater door een dynamische bergings-/infiltratievoorzieningen gerealiseerd door de initiatiefnemer. Deze voorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 1:100. In het geval nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd kan in het algemeen worden voldaan aan de nieuwe bergingsnorm van het waterschap. Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt daarom het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra hemelwater mag worden geloosd ten opzichte van een lozing die vanaf onverhard terrein plaatsvindt (2 l/s/ha). Door het aanbrengen van infiltratie- en of bergingsvoorzieningen kan de lozing op het watersysteem worden beperkt tot 2 l/s/ha. De voorzieningen dienen in eerste instantie te worden gerealiseerd op eigen terrein. Echter mag de initiatiefnemer deze ook in de nabije omgeving realiseren indien dit makkelijker uit te voeren is. Bij uitbreiding van verharde oppervlakken mag het waterbezwaar niet toenemen om afwenteling naar benedenstroomse gebieden te voorkomen. De verharding mag bij (zware) neerslag dus niet leiden tot een grotere piekbelasting dan oorspronkelijk het geval was omdat daardoor benedenstrooms de kans op wateroverlast vergroot wordt.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 – 2021
Het Waterketenplan is de onderlegger voor de opmaak van het Gemeentelijk Rioleringsplan. In dit Waterketenplan zijn de volgende zaken vastgelegd:

- er moet klimaatadaptief met water worden omgegaan. Er moet voor voldoende plek voor water gezorgd worden;
- (goed) gegevensbeheer is belangrijk om afwegingen over eventuele aanpassingen te kunnen maken;
- het vaststellen van aandachtsgebieden.

Het GRP Nederweert gaat ervan uit dat goede riolering noodzakelijk is voor het beschermen van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Bij nieuwe ontwikkelingen moet er slimmer en creatiever met schoon hemelwater worden omgegaan waarbij het principe van 'vasthouden, bergen en afvoeren' van hemelwater leidend is. In principe betekent dit dat 0% van het schoon afvoerend oppervlak bij nieuwe plannen en 80% van de bestaande afvoerende verharding op het gemeentelijk rioolstelsel wordt aangesloten. Voor het overtollige hemelwater is het eerder genoemde principe van toepassing.

Vanuit de zorg rondom waterkwaliteit wordt de trits 'voorkomen, scheiden, zuiveren' als leidend gezien. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie in de bodem, lozen op oppervlaktewater en lozen op de riolering wordt toegepast.

Alle nieuwbouw in de kernen sluiten wordt aangesloten op riolering. In nieuwbouwgebieden wordt afvalwater en hemelwater gescheiden. De riolering wordt in overleg met het waterschap ontworpen. Bij alle nieuwbouw is hemelwaterberging nodig van 50 liter per m² aan verhard oppervlakte (bergend).

In Nederweert zijn voor het plangebied relevante regels voor het afkoppelen/infiltreren van hemelwater bij bouwplannen en planontwikkeling van kracht (B&W voorstel B&W -13-03396 d.d. 1-december 2013):

- Bij plannen <500 m² (binnen bebouwde kom of buiten kom tot 2000 m²) geldt een bergingseis van minimaal 30 mm met bovengrondse overloop naar het openbare gebied of tuin. De gemeente Nederweert overweegt de bergingseis op termijn te verhogen;

Grondwater
Uit het bodemonderzoek blijkt dat het freatisch grondwater op een stijghoogte van 28,5 m+NAP ligt. Bij bemonstering van het grondwater lag de grondwaterstand op 4,05 m – mv.

Oppervlaktewater
In de directe omgeving van het plangebied ligt geen oppervlaktewater.

Bodem
Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem uit twee boorprofielen tot 2,50 m-mv bestaat uit zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus. Tussen 2,50 en 3,00 m-mv ligt een laag leem, sterk zandig, zwak roesthoudend. Er is geen slibfractie. De gemiddelde doorlatendheid van matig fijn zand zonder slibfractie kan geschat worden op 15 meter per dag. Vanaf 4,05 m – mv liggen afwisselend verschillende lagen leem en lagen matig fijn zand. De gemiddelde doorlatendheid van sterk zandig veen ligt globaal op 0,05 meter per dag.

De bodem bestaat tot 4 m – mv uit zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus en kent daarmee een relatief goede doorlatendheid. Het leem vanaf 4,05 m – mv is in beginsel problematisch voor de doorlatendheid en daarmee voor de directe infiltratie.

Afvalwater en hemelwater
Het plangebied is momenteel onbebouwd. Het indicatieve ontwerp weergeeft een minimale toename van 132 m² aan verharding. Er valt namelijk te verwachten dat delen van de inrit en de tuin verhard zullen worden. Hiermee blijft voldoende ruimte over om het water te laten infiltreren.

Conform het gemeentelijk beleid zal het afval- en hemelwater gescheiden aangeboden worden aan de perceelsgrens.

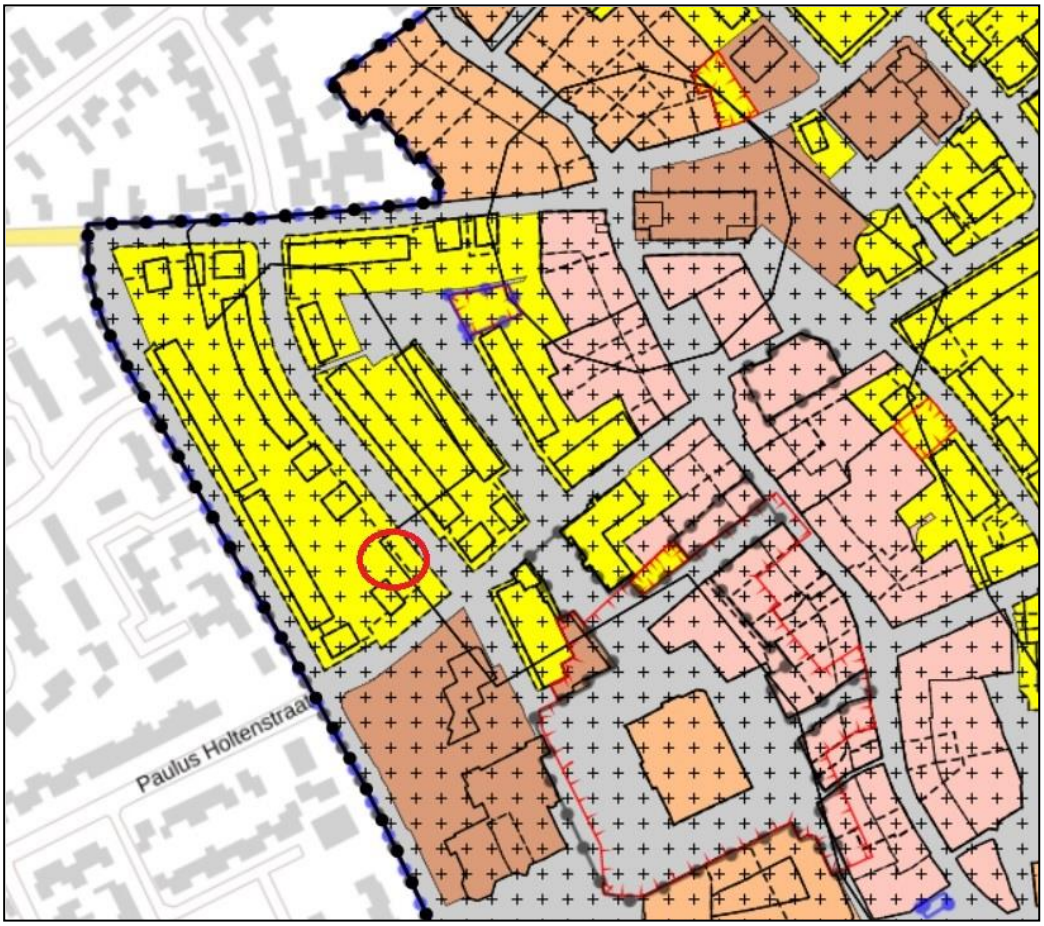
Dimensionering
De totale verharding (woning + oppervlakteverhardingen) dient met minimaal 30 mm berging opgevangen en geïnfiltreerd te worden in de bodem op het betreffende perceel met een overloop naar het openbare gebied. Conform gemeentelijk beleid dient, bij plannen kleiner dan 500 m², 30 mm per m² geborgen te worden. Dit resulteert in een bergingseis van 3,96 m³. Bij het toepassen van hemelwaterinfiltratie zijn verschillende opties mogelijk, zoals halfverharding, waterberging onder verharding, een regenton of infiltratiekratten onder verharding. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Het wordt redelijk geacht dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt kan worden. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader moeten worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie
Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen. Het afvalwater wordt aangeboden aan de perceelsgrens en het hemelwater wordt op het eigen terrein geïnfiltreerd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de nabije omgeving bevinden zich zowel woningen als maatschappelijke functies en centrumfuncties. De meeste hiervan zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Op circa 25 meter van de grens van het perceel Paulus Holtenstraat 20 is een huisartsenpraktijk gelegen. Volgens de VNG-uitgave geldt voor artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven milieucategorie 1.



Figuur 4.1: de nabij liggende maatschappelijke- en centrumfuncties.

Voor een gemengd gebied geldt hierbij een richtafstand van 0 meter. Daar wordt in onderhavige situatie aan voldaan.

Conclusie
Gezien het vorenstaande kan gesteld worden dat het aspect bedrijven- en milieuzonering geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

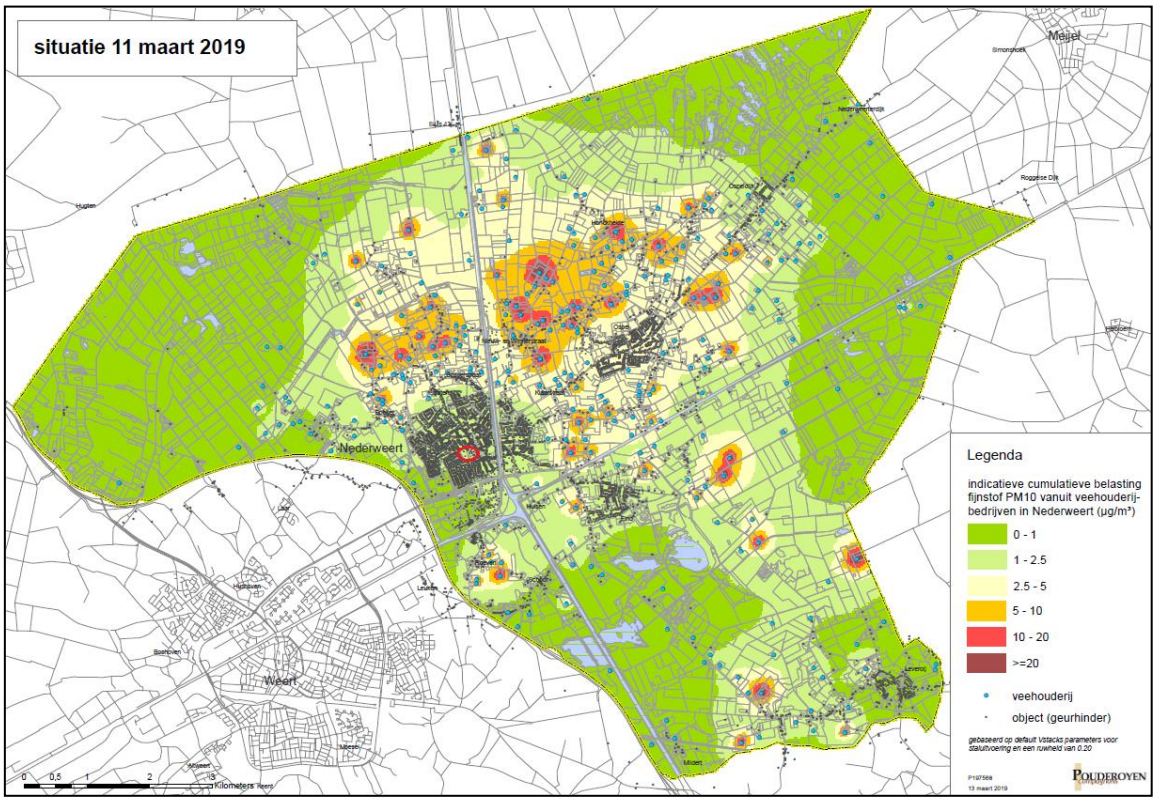
4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de "Wet luchtkwaliteit" in beeld te worden gebracht.

De "Wet luchtkwaliteit" voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 225798 is het meest nabij het plangebied gelegen, aan de Loverstraat. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM_{10} en NO_2. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de "Wet luchtkwaliteit" als 'niet in betekenende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.



Figuur 4.2: de cumulatieve fijnstofkaart van de gemeente Nederweert (plangebied rood omcirkeld).

Uit bovenstaande kaart blijkt dat ter plekke van het plangebied een cumulatieve belasting van fijnstof (PM_{10}) tussen de 1 en 2,5 µg/m³ geldt. Volgens de Grootschalige Concentratiekaart van het RIVM geldt er voor het plangebied een PM_{10} waarde tussen de 18 en 20 µg/m³. Hiermee wordt voldaan aan de jaargemiddelde van PM_{10} (40 µg/m³) en de WHO advieswaarde (20 µg/m³). De cumulatieve belasting van fijnstof ter plekke van het plangebied voldoet daarnaast ruimschoots.

Beoordeling en conclusie

Er wordt één levensloopbestendige woning gerealiseerd. Daarmee wordt de NIBM-grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens

voldoet het planvoornemen ruimschoots aan de normen met betrekking tot fijnstof. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

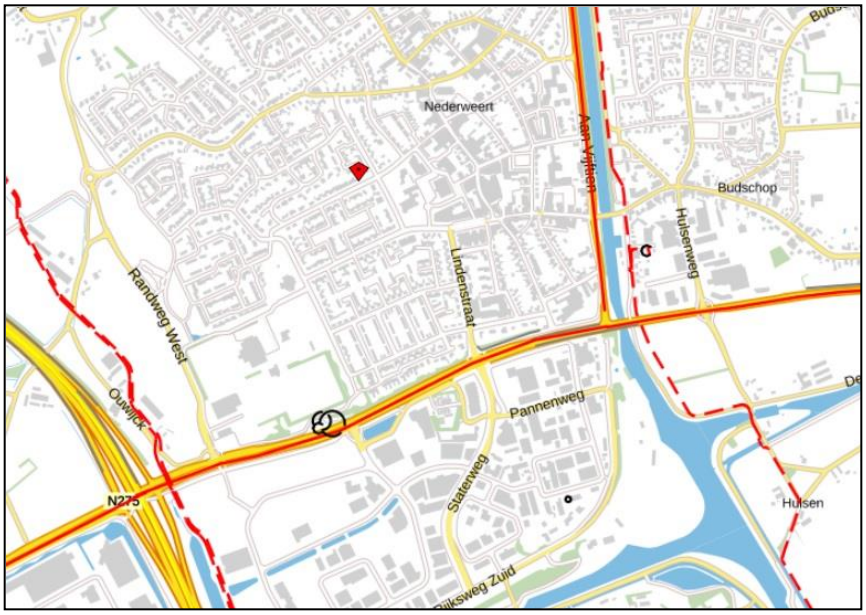
4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:
- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inventarisatie
Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).



Figuur 4.3: Uitsnede van de risicokaart. Het plangebied is aangeduid met een rode markering (bron: risicokaart.nl)

Op de uitsnede van de risicokaart zijn verschillende transportlijnen te vinden die mogelijk van invloed zijn op het plangebied.

Provinciale weg N275 (Weert – Heide en Koningslust – Blerick)

De provinciale weg N275 is op circa 580 meter van het plangebied gelegen. Van de weg zijn voorts de gegevens in navolgende tabel 1 bekend:

Tabel 1: gegevens provinciale weg N275 (bron: meest recente telling, werkelijk vervoer, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat)

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectenstand (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	1706	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	488	45
LT1	Toxische vloeistoffen	0	730
LT2	Toxische vloeistoffen categorie 2	0	880
LT3	Toxische vloeistoffen categorie 3	0	>4000
LT4	Toxische vloeistoffen categorie 4	0	>4000
GF1	Brandbare gassen	0	40
GF2	Brandbare gassen	0	280
GF3	Licht ontvlambare gassen	244	355
GT2	Toxische gassen	0	245
GT3	Toxische gassen categorie 3	0	560
GT4	Toxische gassen categorie 4	0	>4000
GT5	Toxische gassen categorie 5	0	>4000

Het plangebied valt op basis van de voorgenoemde tabel buiten de maximale effectenafstand van over de weg getransporteerde stoffen zoals beschreven in de bijlage van het HART.

Provinciale weg N266 (Helmond – Nederweert)

De provinciale weg N275 is op circa 580 meter van het plangebied gelegen. Van de weg zijn voorts de gegevens in navolgende tabel 2 bekend:

Tabel 2: gegevens provinciale weg N266 (bron: meest recente telling, werkelijk vervoer, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat)

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectenstand (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	731	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	488	45
LT1	Toxische vloeistoffen	0	730
LT2	Toxische vloeistoffen categorie 2	0	880
LT3	Toxische vloeistoffen categorie 3	0	>4000
LT4	Toxische vloeistoffen categorie 4	0	>4000
GF1	Brandbare gassen	0	40
GF2	Brandbare gassen	0	280
GF3	Licht ontvlambare gassen	244	355
GT2	Toxische gassen	0	245
GT3	Toxische gassen categorie 3	0	560
GT4	Toxische gassen categorie 4	0	>4000
GT5	Toxische gassen categorie 5	0	>4000

Het plangebied valt op basis van de voorgenoemde tabel buiten de maximale effectenafstand van over de weg getransporteerde stoffen zoals beschreven in de bijlage van het HART.

Rijksweg A2 (Wegvakken B65 en L39)
De provinciale Rijkswegweg A2 is op circa 1,0 kilometer van het plangebied gelegen. Van de weg zijn voorts de gegevens in navolgende tabel 3 bekend:

Tabel 3: gegevens Rijksweg (bron: meest recente telling, werkelijk vervoer, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat)

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectenstand (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	4136	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	7941	45
LT1	Toxische vloeistoffen	206	730
LT2	Toxische vloeistoffen categorie 2	1384	880
LT3	Toxische vloeistoffen categorie 3	0	>4000
LT4	Toxische vloeistoffen categorie 4	0	>4000
GF1	Brandbare gassen	0	40
GF2	Brandbare gassen	74	280
GF3	Licht ontvlambare gassen	1794	355
GT2	Toxische gassen	0	245
GT3	Toxische gassen categorie 3	0	560
GT4	Toxische gassen categorie 4	0	>4000
GT5	Toxische gassen categorie 5	0	>4000

Het plangebied valt op basis van de voorgenoemde tabel buiten de maximale effectenafstand van over de weg getransporteerde stoffen.

Buisleidingen
De volgende buisleidingen zijn aangetroffen in de buurt van het plangebied:

Tabel 4: gegevens hogedrukaardgastransportleidingen (bron: risicokaart)

Volgnummer	Druk (bar)	Diameter (inch)	PR 10^{-6} contour (m)	Invloedsgebied GR (m)	Belemmeringsstrook (m)
Z-540-01 (aardgas)	40	14,5	0	170	5
A-521 (aardgas)	66,2	36	0	430	5
A-585 (aardgas)	66,2	42	180	490	5

Het plangebied is afgelegen op circa 690 meter van buisleiding Z-540-01, op circa 820 meter van buisleiding A-521 en op circa 830 meter van buisleiding A-585. Het plangebied valt buiten de 1%-letaliteitgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen op basis van de richtlijnen zoals gesteld in het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen: Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen'.

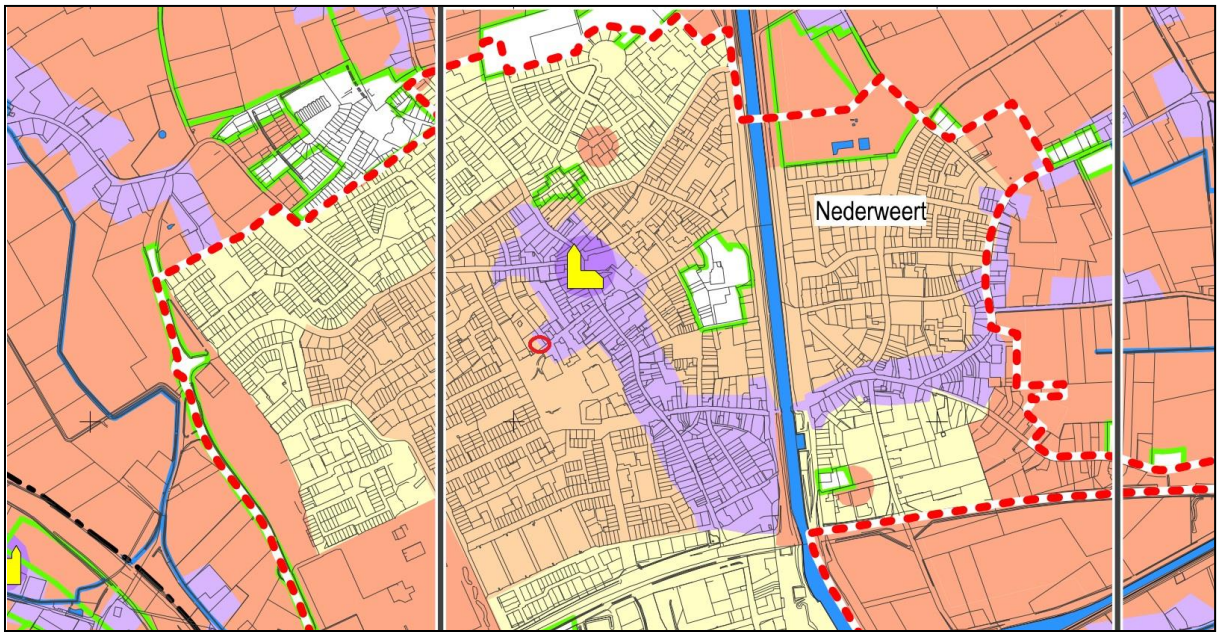
Conclusie
Het plangebied valt buiten de invloedsgebieden van de voorgenoemde buisleidingen en provinciale wegen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 waren hiervoor verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in 1 wet.

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht van het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.

De gemeente Nederweert heeft een beleidsnota archeologie vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven hoe binnen het gemeentelijk grondgebied van Weert en Nederweert omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed. Ter onderbouwing van het beleid is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente. Dit heeft geresulteerd het rapport: 'een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert'. Deze is vastgesteld op respectievelijk 29 en 15 september 2009. Hieruit volgend is de gemeentelijke beleidskaart opgesteld. Dit rapport is vervolgens geactualiseerd op 9 maart 2017. De geactualiseerde beleidskaart dient vanaf heden als nieuwe basis voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Op de Archeologische actualisatiekaart Gemeenten Weert en Nederweert (update 2016) geldt voor het plangebied geen element / aanduiding. Derhalve geldt voor het plangebied dezelfde archeologische waarde als op de gemeentelijk beleidskaart uit 2009. Een uitsnede hiervan is hieronder opgenomen.



Figuur 4.4: uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is deels gelegen in het met lichtpaars en in het met lichtoranje aangegeven gebied. Het lichtpaarse gebied geeft gebieden aan van archeologische waarde (WR-AW). Dit behelst historische kernen van dorpen en gehuchten alsmede AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde. Hiervoor geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter én een groter verstoringsoppervlakte dan 250 m² een onderzoeksplicht. Bij een kleiner verstoringsoppervlakte dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter geldt geen onderzoeksplicht. Het lichtoranje geeft gebieden met een hoge verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh) weer. Hierbij geldt bij een grotere verstoringsdiepte dan 40 centimeter en een groter verstoringsoppervlakte dan 2500 m² een onderhoudsplicht.

Cultuurhistorie
Het plan ligt binnen de Kwaliteitskaart van het Landschapskader Noord- en Midden Limburg binnen de aanduiding 'oude stads- en dorpskern'. Dit valt onder stedelijk gebied. In deze oude stads- en dorpskern' zijn de oude bebouwing en linten nog herkenbaar.

Het plangebied is gelegen binnen de Brunsummerkleilaag. Dit is een laagpakket bestaande uit grijsbruin tot donkerbruin klei, zwak zandig tot sterk siltig, en kent in dikte wisselende inschakelingen van fijn tot matig grof (150 – 300 µm) zand en veelvuldig ingeschakelde bruinkoollagen. De klei is veelal compact en stevig. Plaatselijk komen lichtgekleurde kaolienhoudende kleilagen voor. De eenheid komt in Zuid-Limburg aan of nabij het maaiveld voor en is in het zuidelijk deel van de Roerdalslenk, tot in de omgeving van Weert, goed te vervolgen.

Conclusie
Vooralsnog is te verwachten dat de gestelde oppervlakten door het beoogde bouwplan niet worden overschreden. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk. Potentieel archeologische waarden worden met een dubbelbestemming, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, beschermd. Indien blijkt dat er toch sprake is van een grotere verstoringsoppervlakte dan 250 m² (resp. 2500 m²) plaatsvindt, geldt er een onderzoeksplicht voor de te verrichten werkzaamheden.

Mochten er tijdens graafwerkzaamheden archeologisch relevante vondsten worden aangetroffen moet dit gemeld worden aan het bevoegd gezag.

Met betrekking tot cultuurhistorische aspecten zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.10 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

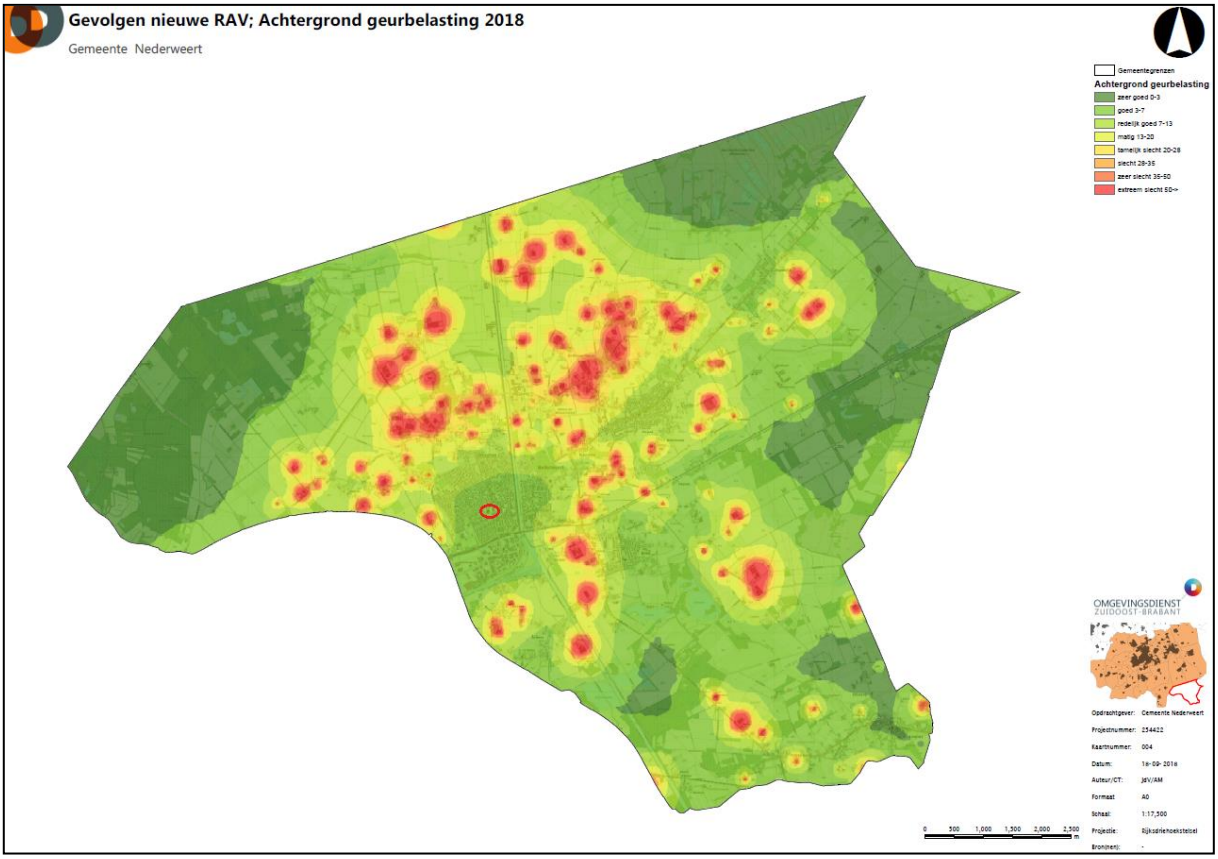
De ontwikkeling betreft de realisatie van 1 nieuwbouwwoning. Drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies
Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten. Voor het plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.11 Geurhinder

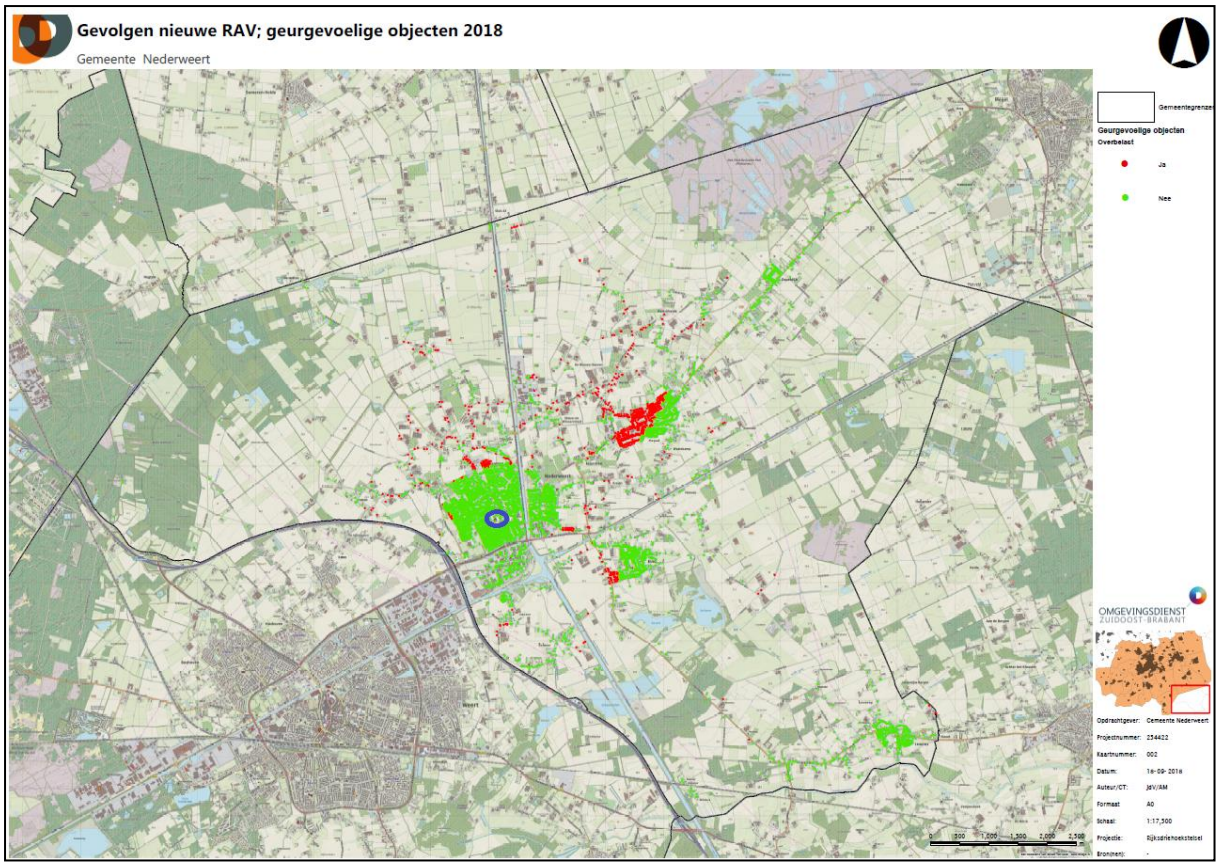
De gemeente Nederweert heeft in 2017 een verordening- en gebiedsvisie geurhinder en veehouderij opgesteld. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Derhalve dient er ter toetsing van de kwaliteit van de leefomgeving gekeken te worden naar de achtergrondbelasting.



Figuur 4.5: kwaliteit leefomgeving achtergrondbelasting 2019 (plangebied rood omcirkeld).

Het plangebied is gelegen in de aanduiding 'goed'. Hier heerst een achtergrondbelasting tussen de 3 en 7 Ou/m³. De gemeente Nederweert hanteert in navolging van de gebiedsvisie voor onderhavig plangebied een achtergrondbelasting van maximaal 10 Ou/m³. De achtergrondbelasting vormt hiermee geen belemmering.

De gemeente Nederweert heeft naast de kaart voor de achtergrondbelasting een kaart opgesteld waar (overbelaste) geurgevoelige objecten worden weergeven. Deze overbelaste geurgevoelige objecten blijken voornamelijk in het buitengebied te liggen. Om het plangebied heen (met blauw omcirkeld op figuur 4.6, volgende pagina) bevinden zich geen overbelaste geurgevoelige objecten. Er kan derhalve worden vastgesteld dat in de toekomstige situatie de levensloopbestendige woning zich evenals zal kwalificeren als 'geen overbelast geurgevoelig object'.



Figuur 4.6: kaart (overbelaste) geurgevoelige objecten 2018

Conclusie
Vanuit het aspect geurhinder bestaan er kortom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel 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 omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In ieder bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels: hierin wordt de maximale hoogte van een bouwlaag vastgelegd. Ook wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de regels, deze afwijkingen als maatgevend gelden;

- Algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat in ieder geval onder gebruik strijdig met de bestemming wordt verstaan;
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald dat Burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 2';
- Overige regels: hierin wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Tot slot is een voorrangsregeling opgenomen.

Overgangs- en slotbepaling
Dit hoofdstuk bevat:
- *Overgangsrecht;*
- *Slotregel.*

5.4 Beschrijving bestemming

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-gebonden beroep.

Op de verbeelding is een bouwvlakken opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw moeten worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Ook de bebouwingstypologie staat op de verbeelding. Voor bijgebouwen gelden aparte bouwregels, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin' geen bijgebouwen zijn toegestaan. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen.

Met een omgevingsvergunning kan in bepaalde gevallen afgeweken worden van de bouwregels, onder andere voor het splitsen van een vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw, bedrijvigheid aan huis of de uitoefening van consumentverzorgende dienstverlening.

Waarde – Archeologisch waardevol 3
Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Onderzoek is niet nodig bij bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 250 m² of tot een diepte van 40 cm. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hier moet eerst archeologisch onderzoek worden gedaan, en geldt een minimale oppervlakte van 250 m² en een minimale diepte van 40 cm. Aan omgevingsvergunningen kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden. Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming verwijderen.

Waarde – Archeologie middelhoog

Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Onderzoek is niet nodig bij bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 2500 m² of tot een diepte van 40 cm. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hier moet eerst archeologisch onderzoek worden gedaan, en geldt een minimale oppervlakte van 2500 m² en een minimale diepte van 40 cm. Aan omgevingsvergunningen kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden. Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming verwijderen.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dialoog
De gemeente Nederweert heeft aangegeven dialoog met de buurt belangrijk te vinden. Initiatiefnemer heeft een dialoog gevoerd met de buren rechts van de nieuw te bouwen over de beoogde ontwikkeling. Hierin is aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de beoogde ontwikkeling, en hebben zij verzocht aanvullende afspraken te maken inzake toekomstige erfafscheiding. Dit is door initiatiefnemer toegezegd.

Met de overburen is tot nu aan toe nog geen contact tot stand gekomen.

Vooroverleg
Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Zienswijzen
Als gevolg van het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan "Paulus Holtenstraat 20" van 17 januari tot en met 27 februari 2020 ter inzage gelegen. De provincie Limburg is hiervan via de mail op de hoogte gesteld.

Gedurende de periode van inzage van het ontwerp bestemmingsplan heeft iedereen de gelegenheid gekregen zijn zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn géén zienswijzen ontvangen.