

  
OMGEVING BV



# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**Realisatie nieuwe woning aan  
de Rooseveltstraat 1 in  
Nederweert**

## **Realisatie nieuwe woning aan de Rooseveltstraat 1 in Nederweert**

### **Ruimtelijke onderbouwing behorende bij een aanvraag omgevingsvergunning**

Datum 11 november 2024

IMRO-nummer NL.IMRO.1706.BARooseveltstrONG-ON01

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                     | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                          | 4         |
| 1.2 Doel                                                | 4         |
| 1.3 Ligging                                             | 4         |
| 1.4 Vigerende regeling                                  | 5         |
| 1.5 Leeswijzer                                          | 6         |
| <b>2. Planbeschrijving</b>                              | <b>7</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie                                  | 7         |
| 2.2 Nieuwe situatie                                     | 7         |
| <b>3. Beleidskader</b>                                  | <b>11</b> |
| 3.1 Algemeen                                            | 11        |
| 3.2 Rijksbeleid                                         | 11        |
| 3.3 Provinciaal beleid                                  | 13        |
| 3.4 Regionaal beleid                                    | 15        |
| 3.5 Gemeentelijk beleid                                 | 16        |
| <b>4. Planologische aspecten</b>                        | <b>20</b> |
| 4.1 Inleiding                                           | 20        |
| 4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai) | 20        |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                      | 21        |
| 4.4 Bodem                                               | 22        |
| 4.5 Bedrijven en milieuzonering                         | 23        |
| 4.6 Geurhinder                                          | 23        |
| 4.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen        | 24        |
| 4.8 Externe veiligheid                                  | 25        |
| 4.9 Kabels en leidingen                                 | 26        |
| 4.10 Ecologie                                           | 26        |
| 4.11 Waterhuishouding en riolering                      | 28        |
| 4.12 Archeologie en cultuurhistorie                     | 30        |
| 4.13 M.E.R. beoordeling                                 | 31        |
| 4.14 Verkeer en parkeren                                | 31        |
| 4.15 Conclusie                                          | 31        |
| <b>5. Juridische aspecten</b>                           | <b>32</b> |
| 5.1 Planstukken                                         | 32        |
| <b>6. Uitvoerbaarheid</b>                               | <b>33</b> |
| 6.1 Grondexploitatie                                    | 33        |
| 6.2 Planschade                                          | 34        |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                    | 34        |

Bijlage 1 : Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 : Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 4 : Quick scan flora en fauna

Bijlage 5 : Omgevingsdialoog

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om tussen Rooseveltstraat 1 en Rooseveltstraat 3 in Nederweert een nieuwe woning te realiseren. De nieuwe woning is op grond van het geldende bestemmingsplan uitgesloten, omdat er geen bouwvlak voor de tweede woning aanwezig is.

De gemeente Nederweert heeft destijds per brief aangegeven dat zij in principe medewerking kan verlenen aan voornoemde plannen, op basis van de Beleidsregel 'bouwen in tuinen 2021'. De regeling biedt de mogelijkheid om een woning te bouwen op plekken in de bebouwde kom, waar dat volgens de vigerende Beheersverordening Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenberg-Oost nu niet mag. De regeling was 2 jaar van kracht en onderhavig plan is binnen deze periode ingediend.

Er kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3o Wabo medewerking worden verleend mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt dit aangetoond.

Verder dient te worden aangetoond dat er geen belemmeringen bestaan, met name voor het aspect milieu.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

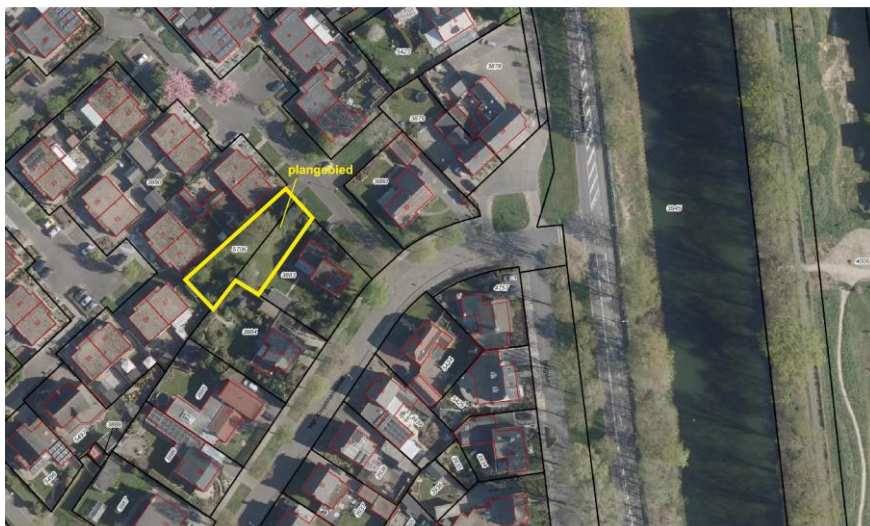
## 1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om een nieuwe woning te realiseren tussen Rooseveltstraat 1 en Rooseveltstraat 3. Een tweede woning was op grond van het oude bestemmingsplan 'Woongebieden Nederweert' mogelijk, omdat op de locatie een vrijstellings- of wijzigingsbepaling lag voor twee woningen. Door de vaststelling van de beheersverordening een aantal jaren geleden, kwam deze vrijstellings- of wijzigingsbepaling echter te vervallen.

De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

## 1.3 Ligging

Het plangebied aan de Rooseveltstraat 1 (gemeente Nederweert, sectie A, nummers 3883 en 5706) ligt in het noorden van de bebouwde kom van Nederweert. De Rooseveltstraat sluit via de Mgr. Kreyelmansstraat op de N266, welke als één van de hoofontsluitingswegen geldt voor Nederweert. Van hieruit kan het gebied worden verlaten.



*Figuur: globale ligging plangebied aan de Rooseveltstraat 1 (Bron: PDOK)*

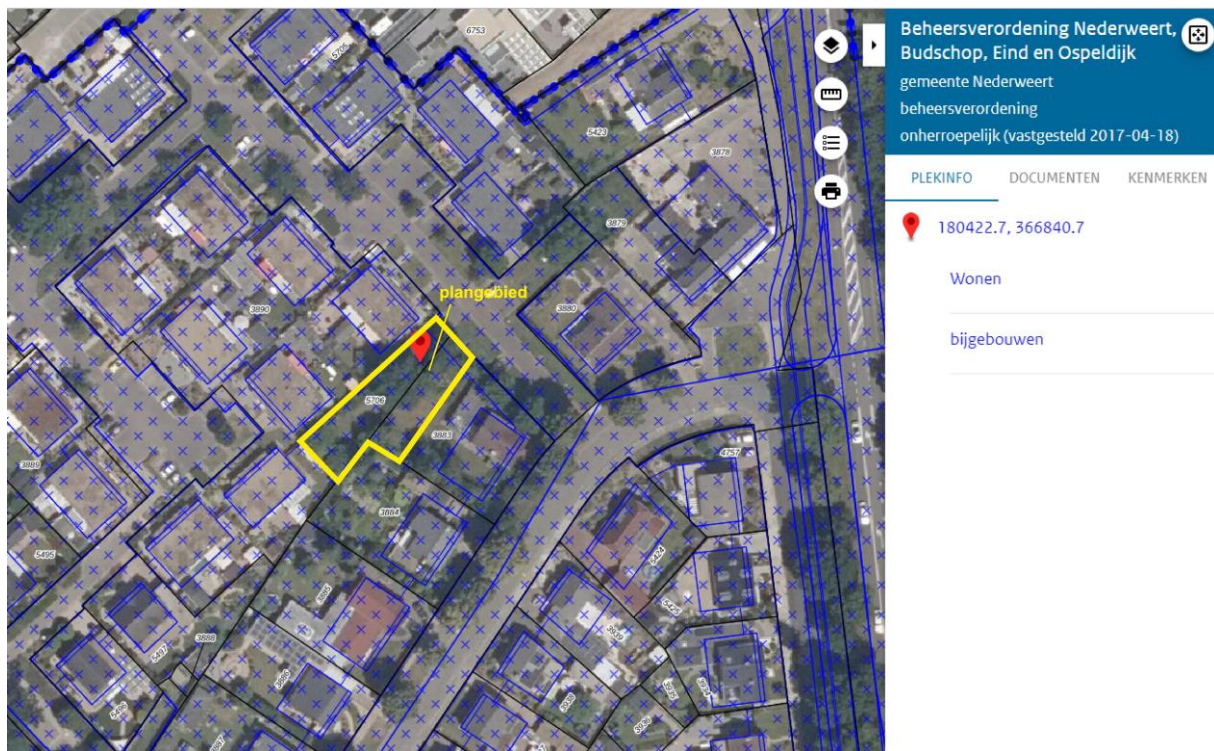
In het plangebied aan de Rooseveltstraat 1 is in de huidige situatie één woning gesitueerd. De bedoeling is om een tweede woning te realiseren op het perceel.

#### 1.4 Vigerende regeling

Het plangebied valt in de vigerende Beheersverordening "Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost". Dat plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 april 2017. Verder is de Paraplubeheersverordening Kernen van kracht, welk op 16 maart 2021 is vastgesteld.

Voor het perceel Rooseveltstraat 1 geldt de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is één bouwvlak opgenomen.

Omdat op de locatie slechts één woning is toegestaan, zijn er planologisch normaal gesproken geen mogelijkheden om op het perceel een tweede wooneenheid te realiseren. Op grond van de 'Beleidsregel bouwen in tuinen 2021' kan hiervan echter worden afgeweken. Deze Beleidsregel is inmiddels vervallen.



*Figuur: vigerende beheersverordening met plangebied*

Om genoemde planontwikkeling te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3<sup>e</sup> van de Wabo. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de ontwikkeling samengevat. Het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van de omgevingsvergunning. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.



## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn de percelen aan de Rooseveltstraat 1 (kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie A, nummers 3883 en 5706), in gebruik als woonlocatie met tuin. Op het perceel is voldoende groen aanwezig. Rondom de locatie zijn voornamelijk woonpercelen gesitueerd.



Figuur: locatie van de nieuwe woning op het perceel van Rooseveltstraat 1 (bron:PDOK)

Volgens het oude bestemmingsplan 'Woongebieden Nederweert', vastgesteld op 30 januari 2007, lag op de locatie een vrijstellings- of wijzigingsbepaling voor twee woningen. Door de vaststelling van de beheersverordening een aantal jaren geleden, kwam deze vrijstellings- of wijzigingsbepaling echter te vervallen. Deze is vervallen omdat de gemeente Nederweert af wilde van het niet benutte woningcontinent. Daardoor heeft de gemeente een beter inzicht over het aantal woningen dat daadwerkelijk per jaar wordt gerealiseerd.

### 2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt in het plangebied aan de Rooseveltstraat 1 een woning gerealiseerd op een perceel met een oppervlakte van ongeveer 605 m<sup>2</sup>. De woning zal levensloopbestendig worden gerealiseerd, waarbij op de begane grond de belangrijke woonfuncties, zoals keuken, woonkamer, badkamer en minimaal 1 slaapkamer, worden geprojecteerd.

De woning zal qua omvang en maatvoering worden ingepast in de omgeving. Met betrekking tot de bouwregels voor de woning en bijgebouwen zal worden aangesloten op de bouwregels van omliggende woningen.

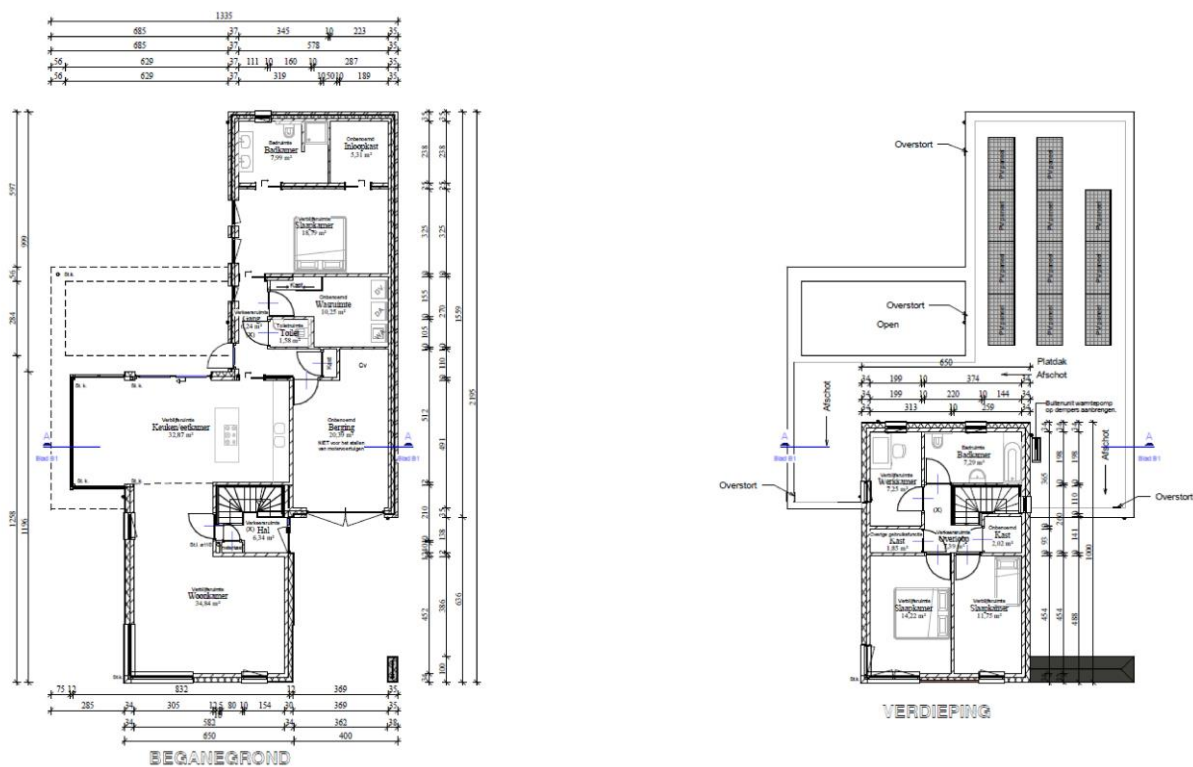
De realisatietermijn van de woning is binnen 2,5 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, conform voorwaarde van de Beleidsregel Bouwen in Tuinen 2021. De lokale kwalitatieve behoefte is o.a. woningen voor senioren. Onderhavige woning zal worden gebouwd gericht op deze doelgroep. Het prijssegment van de woning zal tussen € 450.000 en € 550.000 liggen op basis van de huidige woningmarkt in Nederweert.

Hierna worden de situatie, plattegronden en de gevelaanzichten weergegeven.

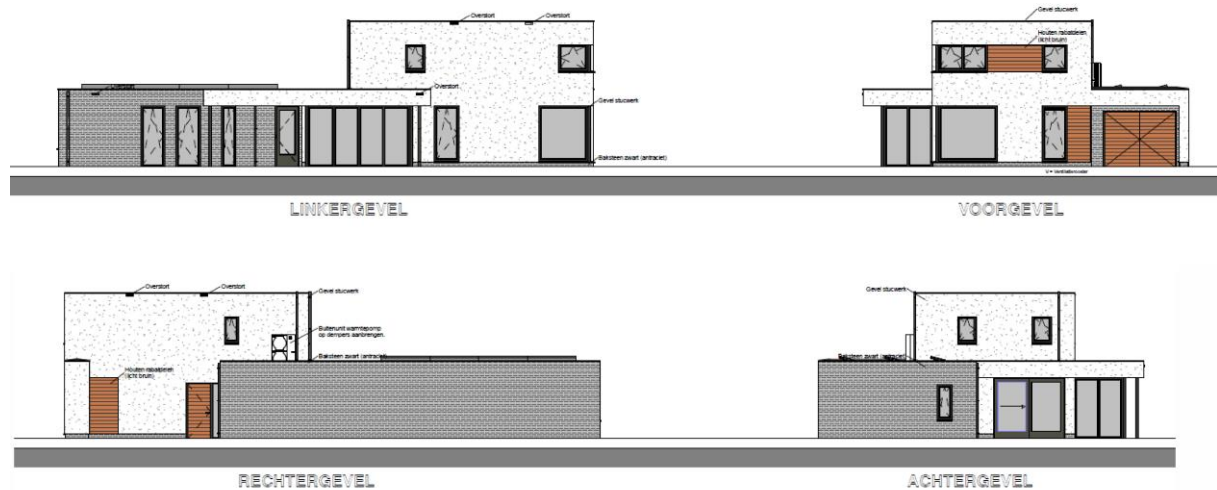


*Figuur: situatie nieuwe woning*





Figuur: plattegronden nieuwe woning



Figuur: gevelaanzichten nieuwe woning

Het bouwplan is op 2 punten in strijd met de beheersverordening 'Nederweert, Budschoop, Eind, Ospeldijk en Pannenberg-Oost' :

1. Artikel 13.2.2. lid e. omdat het hoofdgebouw alleen afgedekt mag worden met een kap van maximaal 60 graden;
2. Artikel 13.2.4 lid b. omdat de bouwhoogte van het bouwwerk, geen gebouw zijnde hoger is dan 3 meter.

Door de gemeente Nederweert is hierover aangegeven dat op grond van stedenbouwkundige invulling, het ingediende plan als overgang van een hoekwoning met kap naar de achterliggende platte seniorenwoningen kan worden gezien. Verder is de doorlopende balk in de voorgevel geen probleem, omdat er geen sprake is van uitbreiding aan de voorzijde, omdat de pergola niet kan worden aangemerkt als een bijgebouw. Dit is namelijk een bouwwerk.

Hiermee is gemotiveerd waarom van genoemde artikelen wordt afgeweken.

## 3. Beleidskader

### 3.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Nationale Omgevingsvisie**

##### *Toetsingskader*

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

##### *Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en de radarverbinding over Meijel tussen Kleine Brögel en Volkel;
- elektriciteitsvoorziening; hoogspanningsnet en -verbindingen.

De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstorings-gebied en de hoogspanningsverbindingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. Er vindt namelijk geen nieuwbouw met een grotere bouwhoogte plaats in het plangebied, dan op de naastgelegen percelen reeds aanwezig is. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

### **Besluit ruimtelijke ordening**

#### *Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

### **Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

#### *Toetsingskader*

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

### **Onderzoek**

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de vigerende jurisprudentie, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Op grond van jurisprudentie is voor initiatieven met minder dan 11 woningen geen ladder-onderbouwing nodig. In onderhavige situatie wordt één nieuwe woning toegevoegd.

De nieuwbouw van een tweede woning op het perceel past qua aard en omvang goed in de omgeving. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen het gebied met vrijstaande woningen.

### **Conclusie**

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### **Omgevingsvisie**

De nieuwe Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Provincie Limburg beschikt over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie. Het proces van het opstellen van de Omgevingsvisie kent een aantal fasen.

De Provinciale Omgevingsvisie heeft ter inzage gelegen en is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofddopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

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

#### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

#### *Wonen en leefomgeving*

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt.

Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

#### *Wonen*

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen.

Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen (tijdelijke) uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

#### *Relatie met ontwikkeling*

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een levensloopbestendige woning. Voor dit type woning is in Nederweert een grote behoefte. De woning wordt ingepast in de omgeving, zodat er ook een positief effect is op de omgevingskwaliteit op de locatie. Het planvoornemen past in de ambities en keuzes die provincie Limburg geformuleerd heeft in de Omgevingsvisie Limburg.

### **Omgevingsverordening Limburg**

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening opgesteld. Provinciale Staten hebben deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021 en gewijzigd op 16 december 2022.

De Omgevingsverordening Limburg is hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Hierin staan tevens enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI). Een wijziging van de Omgevingsverordening Limburg lag van 29 mei tot en met 9 juli 2024 voor eenieder ter inzage. Deze wijziging hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. Diverse aanpassingen normeringskaarten wateroverlast
2. Wijziging instructieregels grote bedrijfskavels
3. Wijziging instructieregels zonneparken
4. Vrijstelling onderzoeksboringen in het Beschermingsgebied Einstein Telescope.

#### *Relatie met de ontwikkeling*

Het plangebied ligt niet in (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid.



### 3.4 Regionaal beleid

#### **Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025**

In de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 zijn nieuwe doelen gesteld. Door de regio zijn hierbij een aantal ambities opgesteld:

##### Ambitie

- Extra woningen realiseren, boven op de behoefte, om nieuwe inwoners aan te trekken.
- Realisatie van een toekomstbestendige Midden-Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar en bijdragen aan de verduurzamingsopgave.
- Vitale binnensteden en (kleine) kernen door voorkomen van leegstand, vitaliteit en leefbaarheid door transformatie, vernieuwing en (waar nodig) sloop van bestaand verouderd vastgoed.

##### Beoogd resultaat

- Op peil houden van de leefbaarheid en woonkwaliteit (voor zover woningbouw hiervoor kan zorgen)
- Inzicht in de transformatie- en verduurzamingsopgave (samen met het beleidsveld duurzaamheid)
- Verduurzaming van woningvoorraad
- Uitbreiding woningvoorraad.

##### Impact

- Doordat de woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context worden beschouwd, dragen deze ontwikkelingen bij aan de totstandkoming van een aantrekkelijk, sociaal, gezond en veilige leefomgeving.
- Minder druk op de woningmarkt.
- Mogelijk indicatoren voor de impact zijn: het aantal woningen in de regio; het aantal woningzoekenden op de regionale woningmarkt; hoogte van de leegstand; leefbaarheid in de wijken.

De bouwproductie is momenteel hoog in Nederweert (rond de 60 woningen per jaar) en die lijn wordt de komende jaren voortgezet, waarbij Nederweert de ambitie heeft om toe te werken naar een gemiddelde productie van 75-100 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025).

In onderhavig plan wordt op het woonperceel Rooseveltstraat 1 een tweede woning gerealiseerd. Dit voornemen is in overeenstemming met de structuurvisie, omdat voor de locatie Rooseveltstraat tussen 1 en 3 een nieuwe woning is opgenomen. Dit betekent dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### **Vigerende Beheersverordening 'Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenberg-Oost'**

Ter plekke van het plangebied is de beheersverordening 'Nederweert, Budschop, Eind, Pannenberg-Oost' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2017. Ook is de Paraplubeheersverordening Kernen van toepassing, welke is vastgesteld op 16 maart 2021.

De locatie Rooseveltstraat 1 is op grond van het bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' met de functieaanduiding 'bijgebouwen'. Op het perceel is een bouwvlak aangeduid, waarbinnen de hoofdbouw van de woning gerealiseerd dient te worden.

Er is slechts één bouwvlak aanwezig, zodat hier een tweede woning niet zondermeer gerealiseerd kan worden.

#### **Strategische Agenda 2020**

Op 14 november 2017 heeft de gemeenteraad 'Strategische Agenda 2020' vastgesteld. In deze toekomstvisie staat beschreven hoe de gemeente Nederweert in het kader van trends en ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid, woningbouw, verkeer, economie en platteland de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen ziet. Wat betreft wonen is de visie voor 2020 dat Nederweert een bovengemiddelde woonkwaliteit biedt in alle opzichten. Kernpunten voor Nederweert zijn fysiek, bedrijvigheid, leefbaarheid en bestuur. De kwaliteit van het wonen in Nederweert hangt direct samen met de kwaliteit van het landschap eromheen.

In voorliggend planvoornemen wordt een tweede woning gerealiseerd op het perceel. De nieuwe woning wordt qua omvang en maatvoering ingepast in de omgeving. Het betreft een levensloopbestendige woning, waarvan de behoefte als groot kan worden beschouwd in Nederweert. Hiermee voorziet het plan in het behouden van de aanwezige kwaliteit.

#### **Beleidsregel bouwen in tuinen 2021**

In 2021 heeft de Raad van de gemeente Nederweert de 'Beleidsregel bouwen in tuinen 2021' vastgesteld. De Beleidsregel is op 10 augustus 2021 in werking getreden en de regeling is vervallen op 10 augustus 2023. De beleidsregels is opgesteld omdat verspreid in de gemeente er in de kernen percelen liggen, waar stedenbouwkundig gezien de bouw van één of twee (half-vrijstaande) woningen voorstelbaar is. Voor het gemak noemen we deze locaties tuinen omdat dit in het merendeel van de gevallen de lading dekt. Het is voor deze regeling echter geen voorwaarde dat het een locatie betreft met een tuinbestemming of die feitelijk als tuin is ingericht. Het kan bijvoorbeeld ook een onbebouwd perceel betreffen dat een ander gebruik kent dan tuin of een andere bestemming heeft.

In het najaar 2020 heeft het college ingestemd met een voorkeursscenario 'ruimte voor ambitie en groei' voor woningbouw voor de komende jaren. Daarin ligt de ambitie opgesloten om tot versnelling van woningbouw te komen die voorziet in de juiste kwalitatieve behoefte. Bouwen voor de behoefte van eigen inwoners en maatwerk in de kernen is een belangrijk uitgangspunt. Maar het scenario speelt ook in op extra vraag die ontstaat vanwege onze ligging dicht op de werkregio Eindhoven.

In alle gevallen gaat het om locaties in de kernen die niet zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en niet buiten de z.g. rode contour. Binnen dergelijke locaties onderscheiden we drie categorieën:

- A. Locaties waarvoor op grond van een voormalig bestemmingplan een vrijstellings-, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw gold maar die zijn vervallen met de vaststelling van een beheersverordening.
- B. Vrijstellings-, afwijkings-, en wijzigingsbevoegdheden in de nog geldende bestemmingsplannen in het stedelijke gebied. Het betreft dan het bestemmingsplan 'Centrum Nederweert' en 'Kern Leveroy'.
- C. Overige locaties. Dit zijn locaties waar nu en voorheen geen bouwtitel of een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid voor heeft gegolden, maar die naar het oordeel van de gemeente ruimtelijk en stedenbouwkundig geschikt zijn voor woningbouw.

De beleidsregel heeft vooralsnog alleen betrekking op de locaties in categorie A en B. De gemeente heeft overigens wel de wens om woningbouw op locaties in categorie C onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken. Daarbij wordt gedacht aan een vorm van compensatie voor maatregelen om negatieve effecten van toenemende verstening tegen te gaan. Denk aan maatregelen ter voorkoming van hittestress / extra groen. Een vorm van compensatie is redelijk in verband met de waardevermeerdering die ontstaat bij toekenning van een bouwtitel. De uitwerking hiervan vindt plaats in de 2<sup>e</sup> helft van 2021.

Voor de locaties in categorie A en B geldt geen stedenbouwkundige afweging. Deze is in het verleden al gemaakt bij de toekenning van de vrijstellings-, afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Voor deze locaties stelt het (voormalige) bestemmingsplan ook geen vorm van compensatie als voorwaarde. Dit is in het verleden bij de toepassing van deze vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden ook nooit als voorwaarde gesteld. Verder geldt dat de eigenaren van deze percelen in het verleden niet actief zijn geïnformeerd op het moment dat de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden kwamen te vervallen. Het is redelijk om deze eigenaren nu alsnog een gelegenheid te geven om op deze percelen een woning te bouwen onder de voorwaarden genoemd in artikel 3 van de Beleidsregel.

#### *Relatie met ontwikkeling*

Op het perceel lag volgens het oude bestemmingsplan 'Woongebieden Nederweert' een vrijstellings- of wijzigingsbepaling voor de realisatie van twee woningen op de locatie. Deze bepaling is echter een aantal jaren geleden komen te vervallen, door de vaststelling van de beheersverordening. Door motivatie uit planologisch oogpunt kan de tweede woning alsnog bestemd worden. Er dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Structuurvisie Nederweert**

Op 9 november 2010 is de 'Structuurvisie Nederweert: Ruimtelijke ontwikkelingen in een plattelandsgemeente 2010-2020' vastgesteld. In de gemeente Nederweert zijn op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling diverse beleidsnota's en visies opgesteld, en om een integrale samenhang van alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Nederweert weer te geven is deze structuurvisie opgesteld. De structuurvisie bevat een samenhangend en integraal overzicht van ruimtelijke en aanverwante ontwikkelingen en ambities binnen de gemeente Nederweert voor de periode 2010-2020. Met deze periode wordt aangesloten op de 'Strategische Agenda 2020'.

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is opgenomen in de regionale woonvisie (paragraaf 3.4). Het gemeentelijk beleid geeft uitvoering aan het regionale beleid. Op grond van demografische gegevens, opgenomen in de regionale woonvisie, wordt in Nederweert nog een groei van het aantal huishoudens verwacht. De behoefte richt zich voor een groot deel op grondgebonden betaalbare koopwoningen voor starters en zelfbouw kavels voor de markt en in mindere mate op patio's voor senioren. In deze behoefte kan op inbreidingslocaties niet of nauwelijks worden voorzien. Om deze reden is en blijft er voorlopig behoefte aan nieuwe woongebieden. Doorgang en fasering van volgende fasen in de nieuwe woongebieden is afhankelijk van de vraagontwikkeling (vraaggestuurd bouwen).

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. Als criteria hanteert de gemeente:

- er dient rekening te worden gehouden met al in ontwikkeling zijnde plannen en de toekomstige behoefte aan de betreffende categorie woningen;
- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de kernen;
- de bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming) in de kernen;
- de bijdrage aan gewenste stimulering van belangrijke doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving (met name door oplossing van een lokaal knelpunt en/of de realisatie op een inbreidingslocatie);
- de duurzaamheid en de levensloopbestendigheid van de ontwikkeling;
- de verhouding bebouwing en openbare ruimte (recreatie, spelen, groene ruimte).

#### *Relatie met ontwikkeling*

Het planvoornemen, de realisatie van een nieuwe woning, in de nabijheid van het centrum van Nederweert, betreft een ontwikkeling die naadloos aansluit op de doelstellingen zoals geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie. Door de realisatie van deze levensloopbestendige woning wordt voorzien in de steeds groeiende vraag naar woonruimte. Daarnaast wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven in het bestaande bebouwde gebied.

#### **Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen**

Op 12 december 2023 heeft de gemeenteraad van Nederweert de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt de kern Nederweert omschreven als een historisch dorp in het noorden van de gemeente. De kern heeft veel voorzieningen en dient voor de overige kernen als centrum.

Als kernkwaliteiten worden de volgende aspecten genoemd:

- Historisch gegroeide kern.
- Diverse buurten.
- Winkels en supermarkten.
- Voldoende industrie en werkgelegenheid.
- Multifunctionele sportvoorzieningen.

In de omgevingsvisie is verder opgemerkt dat Nederweert een ruim opgezette gemeente is met een relatief groot aandeel woningen in het hogere segment (vrijstaande en halfvrijstaande woningen). Ook in Nederweert is de druk op de woningmarkt groot. De behoefte aan woningen is het grootst in de klasse betaalbare en passende huur- en koopwoningen geschikt voor starters, senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. De opgave van Nederweert is om de plannen voor woningen zowel in aantallen als in type af te stemmen op de behoefte. Het Rijk stuurt erop aan dat 2/3 deel van de nieuwe woningen dient betaalbaar te zijn, waarbij uiteindelijk 1/3 deel van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen moet bestaan.

In Nederweert is het de ambitie om tot en met 2030 gemiddeld zo'n 100 woningen per jaar te realiseren. Met deze ambitie wordt gebouwd voor de eigen demografische behoefte, een deel voor de verwachte overloop vanuit de regio Eindhoven (Brainport) en voor aandachtsgroepen zoals internationale werknemers, statushouders, etc.

Qua aantallen en typologie wordt uitgegaan van maatwerk per kern en wordt aangesloten op de specifieke behoefte van elke kern. De lokale behoefte is leidend voor aantallen en typen woningen.

#### *Relatie met ontwikkeling*

Het initiatief maakt onderdeel uit van de woongebieden in Nederweert. Het betreft een nieuwe woning die met de voormalige regeling 'wonen in tuinen' kon worden geregeld. Het betreft een levensloopbestendige woning en past als zodanig binnen de kaders van de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen. Er wordt vanuit zowel kwalitatief als kwantitatief oogpunt gebouwd voor de behoefte.

Het initiatief voldoet aan de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen.

## 4. Planologische aspecten

### 4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

### 4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

#### **Toetsingskader**

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

#### **Onderzoek**

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe woning op een afgesplitst perceel van de Rooseveltstraat 1. Een woning is een geluidgevoelig object, zodat wegverkeerslawaaï hier een rol speelt. Daarom is voor de locatie een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (M&A Omgeving, nr. 222-NRo1-wl-v1, d.d. 15 augustus 2022). Uit het onderzoek kan het volgende worden samengevat.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB (wegen buiten bebouwde kom, nieuwe situaties) of 63 dB (wegen binnen bebouwde kom, nieuwe situaties) mogelijk.

Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van de N266 / Rijksweg Noord op de gevels van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Daarom hoeven geen maatregelen aan de bron en in de overdrachtsweg te worden overwogen.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de woning bedraagt 50 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij onderhavig project met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van  $(50-33=)$  17 dB worden bereikt. Dit is lager dan de minimumeis volgens het Bouwbesluit 2012 van 20 dB. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woning gegarandeerd.

## **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie. Railverkeerslawaaï en industrielawaaï zijn niet van toepassing op de locatie.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **Toetsingskader**

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

### **Onderzoek**

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe woning. Deze ontwikkeling valt onder het begrip NIBM. Hiervoor is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Volgens de GCN-kaarten van het RIVM geldt ter plaatse een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. De achtergrondconcentratie voor  $PM_{10}$  bedraagt in 2023 16,60  $\mu g/m^3$  met een aantal overschrijdingsdagen van 6. De normering is voor het jaargemiddelde 40  $\mu g/m^3$  en voor het aantal overschrijdingsdagen maximaal 35 per jaar. De achtergrondconcentratie voor zeer fijn stof ( $PM_{2,5}$ ) bedraagt 9,25  $\mu g/m^3$ . De jaargemiddelde normering bedraagt 25  $\mu g/m^3$ .

De gemeente Nederweert heeft een Fijn Stof Kaart 2021, waarop de indicatieve cumulatieve waarden voor fijn stof zijn aangegeven, welke worden veroorzaakt door veehouderijbedrijven. De gepresenteerde concentraties zijn inclusief de achtergrondconcentraties. De kom van Nederweert is gesitueerd in een gebied met een indicatieve cumulatieve fijnstofbelasting tussen 18 en 20  $\mu g/m^3$ . Voor dergelijke concentraties fijn stof kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Voor het plangebieden kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van fijn stof.

## 4.4 Bodem

### Toetsingskader

*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

*Wet bodembescherming (Wbb)*

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

*Besluit bodemkwaliteit (Bbk)*

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

*Besluit ruimtelijke ordening*

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat inzicht gegeven moet worden in de milieuaspecten die spelen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bodem vormt hier een onderdeel van.

### Onderzoek

Voor de locatie is door M&A Bodem & Asbest een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd (nr. 222-NRo1-vo-v2, d.d. 12 juli 2020).

Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld. Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 5 boringen op de locatie verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond.

Op de locatie is één boring doorgezet tot 1,5 m onder de grondwaterspiegel en afgewerkt als peilbuis. De grondwaterspiegel werd aangetroffen op 4,98 m-mv.

Na analyse van de grondmonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarde (AW) voor cadmium wordt overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in het grondwater lichte verontreinigingen worden aangetroffen met barium, cadmium en nikkel.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware



metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Nederweert.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid er geen belemmeringen zijn voor de ruimtelijke procedure voor de nieuwbouw van de woning.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### **Toetsingskader**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### **Onderzoek**

In de omgeving van het plangebied aan de Rooseveltstraat 1 zijn geen bedrijfsbestemmingen, waarvan de richtafstanden over het plangebied zijn gesitueerd. Omgekeerd geldt dat de nieuwe woning geen nieuwe belemmering kan zijn voor een eventuele bedrijfsbestemming.

Ook zijn er geen veehouderijen in de omgeving aanwezig, waarvoor het plangebied de maatgevende belemmering vormt.

### **Conclusie**

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor de het plangebied. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat op de locatie.

## **4.6 Geurhinder**

### **Toetsingskader**

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimum-afstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als de geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ou of oue/s). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening vastgesteld. De Wgv geeft gemeenten de mogelijkheid om geurnormen vast te stellen voor haar grondgebied. De gemeente Nederweert heeft de geurnormen vastgelegd in de Verordening geurhinder en veehouderijen 2017.

Bedrijven dienen bij een nieuwe milieuaanvraag aan genoemde geurnormering te worden getoetst van de Verordening. Het instrument hiervoor is het rekenprogramma V-stacks Vergunningen.

Andersom geldt dat indien een nieuwe woning wordt gerealiseerd in de nabijheid van een veehouderij, er onderzocht dient te worden of een bedrijf hiervan een nadelige invloed kan ondervinden. Een dergelijk onderzoek houdt namelijk rekening met eventueel mogelijke toekomstige uitbreidingsruimte. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd middels de methode van de omgekeerde werking. Hierbij wordt de vergunde geuruitstoot van het bedrijf berekend op de rand van het bouwblok. Hiervoor wordt het rekenprogramma V-stacks gebied gehanteerd.

Verder is van belang of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting.

### **Onderzoek**

Voor de gemeente Nederweert is de Verordening geurhinder en veehouderijen Nederweert 2017 van kracht. In de omgeving van de Rooseveltstraat 1 zijn echter geen veehouderijen aanwezig. Inrichtingen waarvoor vaste afstanden aangehouden dienen te worden zijn evenmin aanwezig. De gemeente Nederweert hanteert een normering voor de voorgrondgeurbelasting van  $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Omdat er geen veehouderijen in de nabijheid zijn gesitueerd en de nieuwe woning bovendien geen maatgevende belemmering is voor veehouderijen, is de voorgrondgeurbelasting niet relevant.

Betreffende de achtergrondgeurbelasting heeft de gemeente Nederweert een kaart met de achtergrondgeurbelasting (peildatum 18-9-2018) van de gemeente. De kom van Nederweert is gelegen in een gebied tussen 3 en  $7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Dit kan worden beschouwd als een goed woon- en leefklimaat op basis van achtergrondgeurhinder.

### **Conclusie**

Voor de nieuwe woning gelden geen belemmeringen ten gevolge van de geurhinder afkomstig van veehouderijen in de omgeving. Woningen rondom het plangebied zijn maatgevend voor de geurimmissie afkomstig van veehouderijen in de omgeving. Voor het plangebied kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van de achtergrondgeurbelasting.

## **4.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen**

### **GGD-richtlijn medische milieukunde veehouderij en gezondheid van 2020**

De GGD'en hebben de richtlijn 'Veehouderij en gezondheid' ontwikkeld, zodat ze op dezelfde manier hierover kunnen adviseren. De coördinatie van de richtlijn ligt bij het RIVM. De richtlijn beschrijft de huidige kennis over veehouderij en gezondheid. Ook geeft de richtlijn input voor gezondheidskundige adviezen voor omwonenden in verschillende situaties. Denk aan de uitbreiding of vestiging van veehouderijbedrijven, of de gebiedsinrichting van het platteland. De GGD heeft twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Over de risico's van de aanwezigheid van veehouderijen op de volksgezondheid is in de afgelopen jaren op landelijk niveau onderzoek uitgevoerd. Ook is in opdracht van de ministeries van Volksgezondheid Welzijn en Sport (VWS), Infrastructuur en Milieu en Economische Zaken (EZ) een uitgebreid onderzoek 'Veehouderij en gezondheid omwonenden' (VGO)<sup>1</sup> plaatsgevonden in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg. Deze onderzoeken worden periodiek herhaald om de effecten op de gezondheid te monitoren.

In de omgeving van de nieuwe woning zijn geen veehouderijen gesitueerd. De dichtst bij gesitueerde intensieve veehouderij is Winnerstraat 49 op een afstand van ongeveer 330 meter. Op deze afstand zijn er geen risico's met endotoxinen.

Er zijn ook geen geitenhouderijen binnen 2 km van het plangebied gesitueerd. Dit betekent dat op grond van de 'Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, derde herziening' er geen restricties gelden in het kader van de realisatie van de tweede woning op de locatie. De regels voor geitenhouderijen zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert 5<sup>e</sup> herziening-geitenhouderijen'.

Vanwege het feit dat de woning wordt gerealiseerd tussen bestaande woningen en het feit dat er geen veehouderijen in de directe nabijheid aanwezig zijn, kan worden gesteld dat er in het kader van de ruimtelijke overwegingen geen noodzaak is voor het opvragen van een advies bij de GGD.

## 4.8 Externe veiligheid

### Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

#### *Het plaatsgebonden risico*

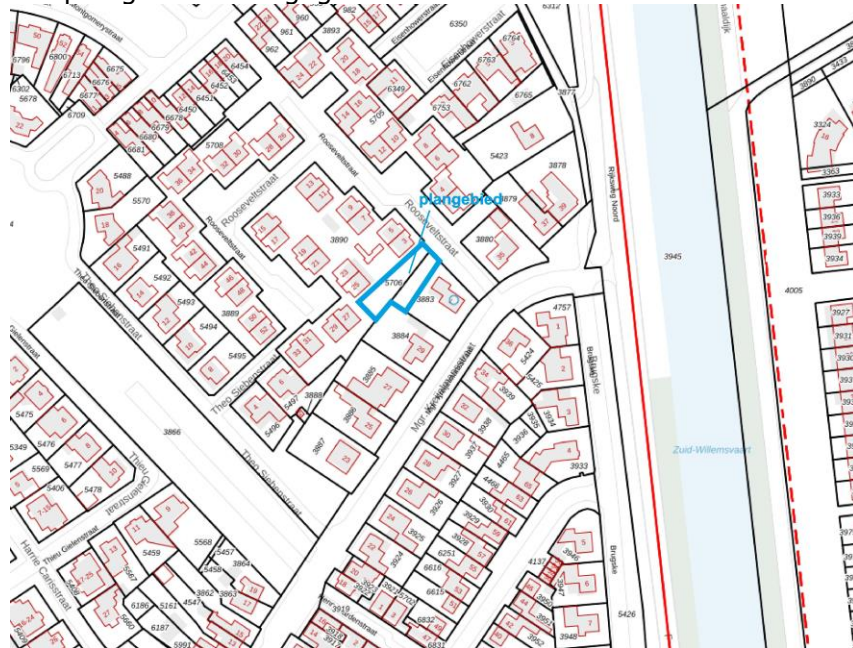
Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

#### *Het groepsrisico*

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

## Onderzoek

Het plangebied is niet in het invloedsgebied van buisleidingen, Bevi-inrichtingen of transportassen vervoer gevaarlijke stoffen gesitueerd. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is het plangebied weergegeven.



*Figuur : Uitsnede risicokaart*

De realisatie van de nieuwe woning zal daarom niet leiden tot wijziging van het groepsrisico.

## Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor de planontwikkeling op de locatie.

## 4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen te beschermen kabel en leidingen. Voordat graafwerkzaamheden plaats zullen vinden zal een Klic-melding worden verricht.

## 4.10 Ecologie

### Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of onttworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Wnb zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten ontheffing aan de orde.

#### *Wet natuurbescherming*

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aeries Calculator ter beschikking gesteld.

#### **Onderzoek**

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, kan worden gesteld dat gelet op de grote afstand tot een Natura 2000 gebied (meer dan 3 km) en het feit dat het slechts de bouw van een enkele woning betreft, is het op basis van kengetallen en vuistregels realistisch en aannemelijk dat het plan, zowel in gebruiksfase als in de realisatiefase, niet leidt tot een stikstofdepositie ( $> 0,00$  mol/ha/jr) op het natuurgebied. Verder onderzoek is niet nodig. Negatieve effecten kunnen worden uitgesloten en er is geen verdere actie nodig.

Voor de locatie is tevens een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 222-NR01-nw-v1, 19 augustus 2022). De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen.

Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen.

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in juli 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten). Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 13 juli 2022, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de nieuwbouw van de woning op de locatie, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. Het bebouwingskarakter met volop groen in de omgeving

blijft behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

### **Conclusie**

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de realisatie van de nieuwe woning. Bij de bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

### **4.11 Waterhuishouding en riolering**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

#### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie 2021 (POVI2021), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

#### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

##### *Grondwater*

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een boringsvrije zone. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een strategische grondwatervoorraad. De ligging vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

##### *Oppervlaktewater*

Er bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. De locatie heeft geen relatie met de oostelijk gesitueerde Zuid-Willemsvaart. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

#### *Afvalwater en hemelwater*

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. 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 van de woning naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven.

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. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. In verband daarmee zijn in deze ruimtelijke onderbouwing regels opgenomen waaraan dient te zijn voldaan alvorens er gebouwd mag worden (voorwaardelijke verplichting bouwen). Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de gebruiksregels. Hiermee kan de instandhouding en het functioneren van de bergings- en infiltratievoorzieningen worden geborgd en moet de gebruiker van het perceel hiermee ook rekening houden bij de bebouwing en inrichting van zijn perceel.

#### *Overleg waterbeheerder*

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de totale omvang van onderhavig plangebied reeds kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup>, zal de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup>.

Voor het overige zijn er evenmin waterschapsbelangen in het geding, waardoor het bestemmingsplan niet aan het waterschap hoeft te worden voorgelegd.

#### **Onderzoek**

De nieuwe woning aan de Rooseveltstraat zal worden aangesloten op de riolering voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater. Het regenwater van verhardingen en bebouwing zal worden afgekoppeld en hiervoor zal een infiltratie-voorziening worden gerealiseerd.

Er wordt een nieuwe woning met verharding gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup>. Uitgaande van 100 mm berging per m<sup>2</sup> bebouwing/verharding betekent dit een totale berging van 25 m<sup>3</sup>. Deze hemelwaterberging/infiltratievoorziening wordt op het perceel gerealiseerd in de vorm van infiltratiekratten. Ook wordt een overloop gerealiseerd naar eigen terrein bij grotere buien.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente en het waterschap.

#### **Conclusie**

Voor de waterhuishouding van de plangebieden gelden geen belemmeringen.



## 4.12 Archeologie en cultuurhistorie

### Toetsingskader

Op 9 december 2015 is de Erfgoedwet gepubliceerd, welke op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet geeft regels ter bescherming van het culturele erfgoed van nationaal belang. De Erfgoedwet schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

### Onderzoek

#### Cultuurhistorie

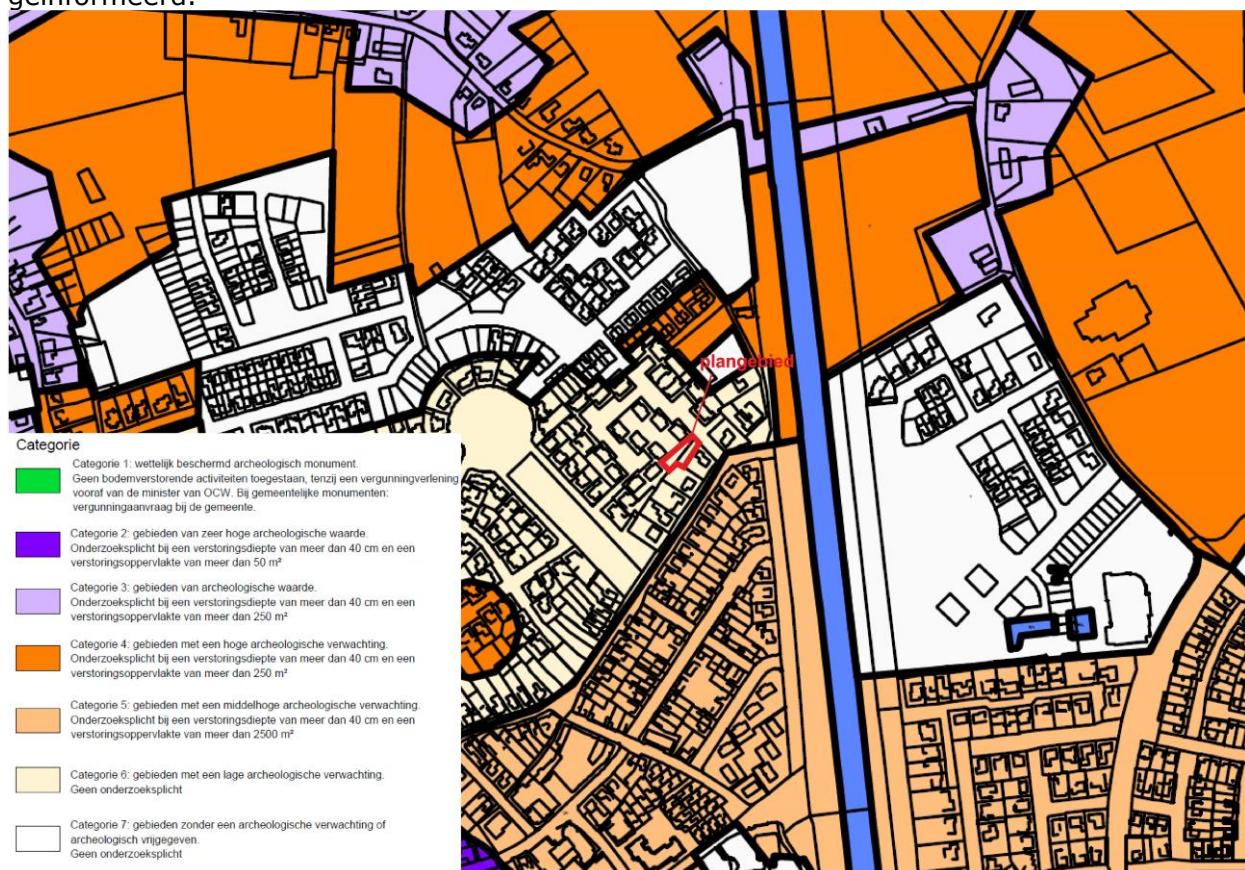
De ontwikkeling ligt niet een beschermd dorpsgezicht. Ook bevinden zich in de directe omgeving geen monumentale gebouwen of waardevolle ensembles. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg zijn de plangebieden niet aangemerkt als waardevolle elementen uit oogpunt van de cultuurhistorie.

#### Archeologie

De locatie Rooseveltstraat 1 is conform de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Nederweert gesitueerd in een gebied van lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt geen onderzoeksplicht voor archeologisch onderzoek.

### Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de locatie. Vanuit archeologie gelden er geen belemmeringen voor het plangebied. Indien er bij ondergrondse verstoringen toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is artikel 5 van de Erfgoedwet van toepassing. In dat geval dient de gemeente direct te worden geïnformeerd.



Figuur : Uitsnede archeologische beleidskaart



#### 4.13 M.E.R. beoordeling

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis van deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat voortaan een melding gedaan moet worden van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden.

Het realiseren van één woning aan de Rooseveltstraat 1 valt niet onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen (vormvrije) aanmeldnotitie noodzakelijk.

#### 4.14 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie is via de Rooseveltstraat, Mgr. Kreijlmansstraat en de N266. Deze wegen kunnen als ontsluitingswegen voor het gebied worden beschouwd. De nieuwe woning zal middels een inrit worden ontsloten.

Parkeren zal op het eigen terrein plaatsvinden. In de CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een vrijstaande woning in de 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk', geldt een parkeerkencijfer van 1,8 tot 2,6 parkeerplaatsen per woning. Door de gemeente Nederweert is aangegeven dat 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende zijn. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

#### 4.15 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat er geen planologische aspecten zijn die de splitsing van het woonperceel aan de Rooseveltstraat 1 en de hierop volgende realisatie van een nieuwe woning belemmeren. De realisatie van de woning levert een positieve kwaliteitsbijdrage aan het gebied.

## 5. Juridische aspecten

### 5.1 Planstukken

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De ruimtelijke onderbouwing 'Rooseveltstraat 1 in Nederweert' is bedoeld ter onderbouwing van een aanvraag omgevingsvergunning. Het plan dient te voldoen aan de regels van het vigerende bestemmingsplan.

## 6. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 6.1 Grondexploitatie

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Er wordt planologisch-juridisch een woonfunctie toegevoegd aan de Rooseveltstraat 1. De nieuwe woning zal worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. De kosten die hiermee gemoeid zijn zullen aan de initiatiefnemer worden doorbelast. De gemeentelijke kosten voor de procedure voor dit wijzigingsplan worden gedekt door leges.

Er is geen sprake van een bouwplan ex artikel 6.2.1 Bro.

## 6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Nederweert is een planschade verhaalsovereenkomst gesloten, zodat eventuele toegewezen aanvragen van een tegemoetkoming in planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

## 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ter inzage gaat wordt dienen omwonenden en belanghebbenden te worden geïnformeerd over de plannen. Hiermee zijn geen belangen van omwonenden betrokken, zodat het planvoornemen een positief maatschappelijk effect zal hebben.

Voor het plan is een omgevingsdialoog gevoerd (zie bijlage). De omgeving van het plangebied is in 2022 mondeling geïnformeerd over de ontwikkelingen. Er zijn destijds geen reacties ontvangen van omwonenden. Er is geen nieuwe omgevingsdialoog gevoerd, omdat er t.o.v. 2022 weinig veranderingen zijn aan het plan.

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke motivatie zal gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door B&W wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. De omgevingsvergunning ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Bijlage 1 : Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740**

## **Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

### **Bijlage 3 : Onderzoek stikstofdepositie**



#### **Bijlage 4 : Quick scan flora en fauna**

## **Bijlage 5 : Omgevingsdialoog**