



MILIEU ADVIESBUREAU



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN BOUW VAN DRIE WONINGEN



Casseweg, Ospel



Datum : 24 juli 2015

Rapportnummer : NL.IMRO.0946.BPCasseweg2014-VA01

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>Blz.</u>
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Doel	2
1.4 Vigerend bestemmingsplan	3
1.5 Proces	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Beschrijving projectlocatie	6
2.3 Beschrijving project	6
2.4 Duurzaamheid	7
2.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn	8
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. Milieuhygiënische aspecten	18
4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaaï	18
4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.3 Milieuzonering	20
4.4 Natuur en landschap	21
4.5 Flora en fauna	21
4.6 Watertoets	23
4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid	29
4.8 Leidingen en infrastructuur	29
4.9 Archeologie	30
4.10 Beschermd en beeldbepalende elementen	31
4.11 Externe veiligheid	32
4.12 Luchtkwaliteit	33
5. Juridische planbeschrijving	34
5.1 Inleiding	34
5.2 Verbeelding	35
5.3 Planregels	35
5.4 Bestemmingen	37
5.5 Nadere eisen ter verbetering	39

6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.	Afweging belangen	41
8.	Procedure, overleg en inspraak	42
8.1	Procedure	42
8.2	Kennisgeving en voorbereiding	43
8.3	Vooroverleg	43

Bijlage 1:	Topografische en kadastrale situatietekening
Bijlage 2:	Luchtfoto in de huidige situatie
Bijlage 3:	Foto's omgeving
Bijlage 4:	Uitsnede Risicokaart Limburg
Bijlage 5a:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5b:	Bodemonderzoek conform NEN 5740
Bijlage 5c:	Onderzoek flora en fauna
Bijlage 5d:	Geurcontouren Reutskamerdijk 2
Bijlage 5e:	Achtergrondgeurconcentratie
Bijlage 6:	Beantwoording zienswijzen
Bijlage 7:	Raadsbesluit
Bijlage 8:	Overzicht sloopmeters

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een perceel aan de Casseweg te Ospel bestaat het plan voor de bouw van een drietal ruimte-voor-ruimte woningen. Door de gemeente Nederweert is aangegeven dat het huidige bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van de woningen op het perceel. Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft het voornemen tot de bouw en de relatie tot ruimtelijke aspecten. De woningen zullen worden gerealiseerd als vrijstaande gezinswoning met begane grond, verdieping en zolder.

De gemeente Nederweert heeft aangegeven dat zij in beginsel positief staat tegen het voorgenomen plan.

De locatie maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' (Raadsbesluit van 24-11-2009). De gemeente Nederweert heeft besloten dat voor onderhavig perceel een procedure voor de partiële herziening van het bestemmingsplan opgestart mag worden.

1.2 Plangebied



Figuur 1: Ligging projectlocatie

In deze toelichting van het bestemmingsplan wordt een motivatie gegeven waarom het voorgenomen plan gerealiseerd kan worden. In het kader van de procedure wordt vereist dat de initiatiefnemer inzicht geeft hoe het plan gerealiseerd kan worden onder de paraplu van een goede ruimtelijke ordening en de haalbaarheid door middel van haalbaarheidsonderzoeken aangeeft.

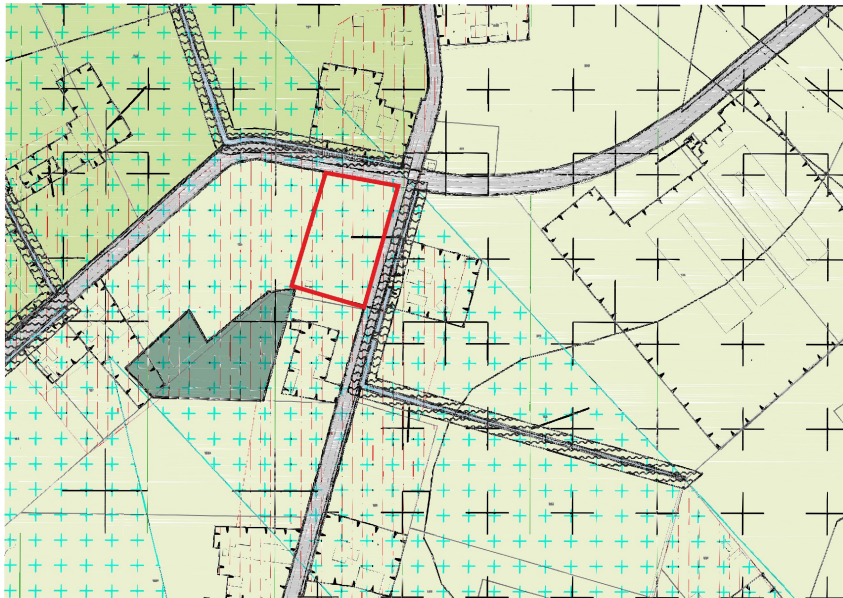
Op de locatie worden drie vrijstaande woningen met eventuele bijgebouwen gerealiseerd. De ligging van de nieuwe woningen in de omgeving is een opvulling in de reeds aanwezige bebouwingsconcentratie. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als weiland.

1.3 Doel

Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' van kracht. Hierin is voor de locatie geen bouw van woningen voorzien op het perceel, zodat het bestemmingsplan op dit punt herzien moet worden. Dit betekent dat voor het bouwplan een bestemmingsplanprocedure volgens de Wet ruimtelijke ordening gevolgd dient te worden. In hoofdstuk 8 zal hiervoor de procedure worden beschreven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” (Raadsbesluit van 24-11-2009). De gemeente heeft aangegeven dat aangesloten dient te worden op dit bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Nederweert

De onderzoekslocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch”. Er is echter geen bouwvlak aangeduid op het perceel, zodat er geen bouwtitel op het perceel rust. De omgeving heeft voornamelijk de bestemmingen “Agrarisch met waarden” en daarbinnen de aanduidingen ‘Wonen’ en ‘Intensieve veehouderij’.

In artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert, zijn de regels voor het perceel opgenomen.

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de bebouwingsregels. Ook voor een eventueel bijgebouw (garage) zijn de regels van toepassing.

1.5 Proces

De gemeente heeft een principebesluit genomen, waarin wordt aangegeven dat in principe medewerking aan het plan wordt verleend, omdat het volgens de gemeente verantwoord is om op het perceel een drietal ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren, mede gelet op het feit dat de omgeving is aangeduid als bebouwingsconcentratie. Het betreft 7 bestaande bouwtitels, oorspronkelijk bedoeld voor de locatie Houwakker / Vlut in Ospel. Deze bouwtitels konden niet bestemd worden in het bestemmingsplan Houwakker / Vlut, daarom is gezocht naar een alternatieve locatie. Op 10 september 2013 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Nederweert in principe besloten 3 van deze bouwtitels te bestemmen op de locatie Casseweg, mits uit de geëigende onderzoeken blijkt dat de locatie daarvoor geschikt is.

Om de bestemmingsplanprocedure te kunnen volgen dient in onderhavige toelichting van het bestemmingsplan de volgende elementen te worden beschouwd:

- inpassing in het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- relatie met het geldende en toekomstige bestemmingsplan;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- duurzaamheid van het project;
- ruimtelijke effecten van het project op de omgeving op korte, middellange en lange termijn;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer/waterhuishouding, infrastructuur/leidingen en natuurlijke en landschappelijke aspecten); verrichtte onderzoeken;
- belangenafweging;
- de te doorlopen procedure.

Aan het eind van elk hoofdstuk zal vetgedrukt de relatie of afwijking van het betreffende aspect met onderhavig bouwplan worden opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Gebiedsprofiel

De locatie aan de Casseweg is gesitueerd in het gebied Horickheide, dat van vroeger uit geldt als een oud gehucht. Het gehucht heeft qua voorzieningen een binding met Ospel.

In het gebied zijn van vroeger uit een aantal kleine bebouwingsclusters gesitueerd. Op deze clusters hebben kleine uitbreidingen van woonbebouwing plaatsgevonden. Ook de meeste boerderijen zijn inmiddels tot burgerwoning verbouwd.

Kenmerkend voor de structuur van het gebied is de afwisseling van de bebouwingscomplexen met de agrarische gronden.

In het gebied zijn de bebouwingsclusters in het huidige bestemmingsplan samengevoegd tot bebouwingsconcentratie. De projectlocatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie ten noordoosten van de bebouwde kom van Ospel. De directe omgeving van de projectlocatie kenmerkt zich met name door enkele vrijstaande woningen en verder voornamelijk wei- en akkerlanden.

Het project betreft de inbreiding met drie nieuwe woningen. Het betreft de realisatie van vrijstaande woningen. Dit past goed in het karakter van de omgeving met voornamelijk vrijstaande woningen op ruime kavels.

2.2 Beschrijving projectlocatie

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van de kern Ospel (gemeente Nederweert).

De omgeving van het projectgebied ziet er als volgt uit:

- ▶ Ten westen: woning;
- ▶ Ten noorden: weiland, woning en agrarisch bedrijf;
- ▶ Ten oosten: woning en bedrijf;
- ▶ Ten zuiden: woning.

Primair is de functie van de omgeving “Agrarisch met waarden” en hierin is de aanduiding voornamelijk ‘wonen’.

De ontsluiting van het perceel geschiedt via de Casseweg, zowel oostelijk als westelijk.

Het projectgebied zelf zal uit drie adressen bestaan. De indeling van de kavels zal ruim van opzet zijn, zodat eenzelfde beeld gerealiseerd wordt als voor de woningen in de directe omgeving.

2.3 Beschrijving project

Onderhavig project behelst de realisatie van drie woonkavels, elk met een oppervlakte van 1.000 m². De woningen worden uitgevoerd conform de huidige regelgeving volgens het Bouwbesluit en welstandseisen. Hiervoor zullen omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

2.4. Duurzaamheid

Qua energie- efficiëntie dient bij de bouwaanvraag te worden aangetoond dat aan de wettelijke energieprestatiecoëfficiënt (afgekort EPC). Deze regels borgen dat woonfuncties energiezuinig (duurzaam omgaan met energie) zijn. De wijze waarop aan deze regels wordt voldaan wordt uitgewerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning. Door de gemeente is de eis gesteld dat de EPC minimaal 0,6 dient te bedragen.

Om de EPC-norm te halen zal voor de woning extra aandacht besteed dienen te worden aan een aantal zaken, zoals bijvoorbeeld:

- ▶ Rc-waarde van daken, gevels en vloeren van 4,0 - 4,5 m².K/W
- ▶ U-waarde van samengesteld raam/kozijn van 1,0 - 1,1 W/m².K
- ▶ energiezuinige warmteopwekkingsapparatuur en warmwaterinstallatie
- ▶ energiezuinig ventilatiesysteem

Bij de realisering van het project zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (bv. houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw.

Het instrument om de duurzaamheid te kunnen meten en toetsen is GPR Gebouw. Dit instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidsprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. Er worden de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde onderscheiden. GPR gebouw kan reeds in een vroegtijdig traject (voorontwerp) een verkenning uitvoeren op alle genoemde thema's.

Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Ook wordt rekening gehouden met draaicirkels van rolstoelen. De woningen kunnen daardoor ook als levensloopbestendige woning worden beschouwd, doordat deze hierdoor geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met fysieke beperkingen.

2.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn.

De ligging van de woningen is logisch gezien de omgeving en de woningen die in de omgeving zijn gelegen. Hiermee wordt bedoeld op de natuurlijke ligging met veel groenvoorziening op de eigen percelen en in de directe omgeving. De percelen zijn bovendien ruim van opzet. Met onderhavig plan wordt deze opzet niet onderbroken. Door het bouwplan zal een stuk weiland plaatsmaken voor de realisatie van drie vrijstaande woningen met tuin.

Op het perceel zijn ruim voldoende mogelijkheden tot het parkeren op eigen terrein. Door de bouw zullen daarom geen extra parkeerbewegingen op de straat plaatsvinden.

Omdat ook in het nationaal en provinciaal beleid belang wordt gehecht aan het verdichten van bebouwing in stedelijk gebied i.p.v. het buitengebied mag aangenomen worden dat voorliggende ontwikkeling hier ook toe behoort.

Concluderend kan daarom gesteld worden dat de bouwplannen aansluiten bij het bestaande straatbeeld en bijdraagt aan de afronding hiervan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossing te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland (in stedelijke regio's).
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het enige voor onderhavig plangebied en de directe omgeving van belang zijnde nationaal belang is het 'verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheid.

In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de milieuhygiënische aspecten van de locatie. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.

Het plangebied kent een goede aansluiting op het lokale en nationale verkeersnetwerk en is goed bereikbaar voor alle soorten van verkeer.



Figuur 3: Luchtfoto

De in het SVIR genoemde onderdelen van nationaal belang voor Noord-Brabant en Limburg, gaan niet in op onderhavig plangebied of de directe omgeving.

Het voorliggende bouwplan is niet strijdig met de nationale belangen en kan als een geschikte locatie voor de beoogde voorziening worden gezien.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen::

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote Rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar)
- Defensie (met uitzondering van radar);
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De genoemde nationale belangen hebben geen relatie op onderhavig plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is een vertaling van het gewijzigde omgevingsbeleid van de provincie op basis van het vorige POL.

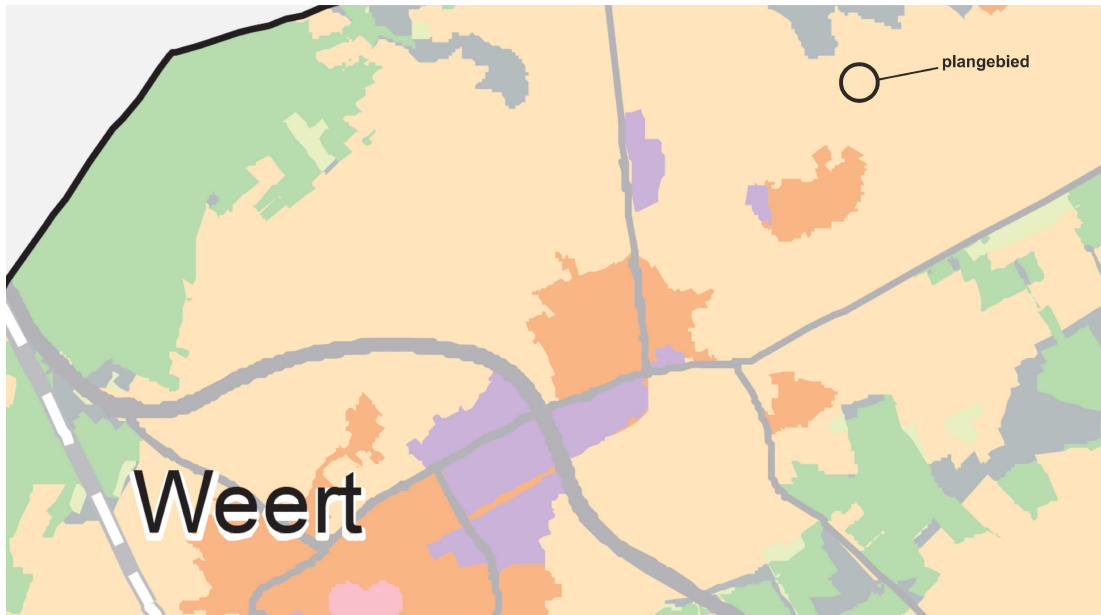
Het POL2014 is een strategisch plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg op de middellange termijn en is het resultaat van een intensief samenwerkingsproces met de Limburgse gemeenten en partners.

Op basis van een aantal Limburgse principes wordt voor de ontwikkeling van Limburg een toekomstvisie geschetst ten aanzien van overkoepelende thema's zoals 'duurzame economische structuur', 'aantrekkelijke woon- en leefomgeving', 'landelijk gebied met kwaliteit' en 'ondergrond'.

Volgens de zoneringskaart van het POL2014 (zie uitsnede in figuur 4) is de locatie aan de Casseweg gesitueerd in het buitengebied. In dit gebied wordt voor de regio Midden-Limburg nagestreefd dat dit een dynamische gebied blijft, waarbij agrarische bedrijvigheid, wonen en recreatie als hoofddragere worden beschouwd.

Uitgangspunt voor de verstedelijking is het bundelingsbeleid, waarbij nieuwe bebouwing zoveel mogelijk in of bij bestaand stedelijk gebied of plattelandskernen wordt gerealiseerd. In het buitengebied, waar onderhavig plangebied toe behoort, wordt in eerste instantie eveneens ingezet op realisering van nieuwe of vervangende bebouwing in de zogenaamde verbale contouren. Bij realisatie van woningen dient de gemeente in een structuurvisie het beleid hiervoor aan te duiden, waarbij op basis van de woningbehoefte wordt aangegeven of dit in het beleid past. Essentie hiervan is dat de boogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

In het POL2014 wordt niet getornd aan de vastgelegde afspraken die van kracht zijn bij de afronding van de Ruimte voor Ruimte-regeling in Noord- en Midden-Limburg. **Onderhavig plangebied valt onder deze afspraken, zodat de realisatie van de woningen voldoen aan de uitgangspunten van het POL2014.**



Figuur 4: Uitsnede uit POL2014-zoneringskaart

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling

De provincie is sinds 2003 bezig om de juiste randvoorwaarden te creëren voor een succesvolle toepassing van ontwikkelingsplanologie. Rode draad is dat niet de regels maar de doelen centraal staan en er flexibiliteit en ruimte voor maatwerk ontstaat. In juni 2004 werd de oude nota 'Handleiding bestemmingsplannen' vervangen door een nieuwe 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling'.

Op 25 oktober 2005 is door Gedeputeerde Staten een nieuwe geactualiseerde versie van de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' vastgesteld. De nieuwe Handreiking is in werking getreden op 11 november 2005.

De nota Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg behandelt alle onderwerpen die vanuit het Rijks- en provinciale beleid voor ruimtelijke ordening, milieu, bodem, waterhuishouding, mobiliteit, welzijn en economie relevant zijn voor ruimtelijke plannen van gemeenten. Doel van deze handreiking is:

- ▶ een hulpmiddel bij het toepassen van een ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening, die gericht is op kwaliteit;
- ▶ ruimte te bieden aan gemeenten voor eigen afwegingen;
- ▶ het bieden van een beoordelingskader voor ruimtelijke plannen.

De rol van de provincie is hierbij ontwikkelingsgericht, selectief en integraal. De gemeenten zullen hierbij meer eigen beleid ontwikkelen. Het POL blijft een belangrijk toetsingskader. Belangrijk vanuit het POL is het zorgen voor voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. De verdeling van woningbouw naar regio's en gemeenten wordt geregeld door middel van regionale volkshuisvestingsplannen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Houwakker / Vlut en verplaatsing kavels

Op verzoek van de Gemeente Nederweert en de provincie Limburg, uiteindelijk vastgelegd in de Realisatieovereenkomst van 17 juni 2009 van Bena Horick BV / Ruimte voor Ruimte Limburg CV / Gemeente Nederweert, zijn de oorspronkelijke toegekende Ruimte voor Ruimte kavels c.q. -contingenten omgezet naar 20 kavels voor zogenaamde starters, starters ++, middensegment, middensegment+, mits de markt deze ook zou afnemen anders dan ook gewone zogenaamde vrije sector kavels.

De nog niet gerealiseerde contingenten zijn daarbij nog te realiseren binnen de Gemeente Nederweert op alternatieve locaties, bij voorkeur in Ospel.

Een en ander is ook vastgelegd via opname van de positie van Bena Horick BV in de aanvullende Structuurvisie, nieuwe bebouwing in het buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 08-11-2011.

Voor beide onderhavige locaties heeft het College van Burgemeester en Wethouders op 10-09-2013 (uit-13-12660) een principe besluit genomen om in te stemmen met het verzoek tot oprichten van de Ruimte voor Ruimte woningen.

Verder heeft het College van Burgemeester en Wethouders dit nogmaals doen vastleggen in de vaststellingsovereenkomst van 23-01-2014 tussen o.a. Bena Horick BV en o.a. de gemeente.

3.3.2 Aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied

De Aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied is door de Raad vastgesteld op 27 -3-2012. Gelijktijdig is de Nota Kwaliteitsbijdrage buitengebied opgesteld. Deze structuurvisie is opgesteld met het oog op het scheppen van beleid m.b.t. nieuwe bebouwing in het buitengebied.

De gemeente Nederweert heeft voorheen een gemeentelijk Ruimte voor Ruimte-beleid gehanteerd. Dit gemeentelijk beleid was bedoeld voor zowel de deelnemers aan de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken als anderen die minimaal 1000 m² voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen slopen. Onder voorwaarden kon dan een woning worden gebouwd.

Deze gemeentelijke regeling is inmiddels beëindigd.

Door een kwaliteitsbijdrage aan het buitengebied kunnen nog steeds nieuwe ontwikkelingen, waaronder woningen, gerealiseerd worden op grond van de uitgangspunten van onderhavige structuurvisie. De nieuwe bebouwing dient in principe plaats te vinden in de bebouwingsclusters volgens het bestemmingsplan Buitengebied.

Voor de initiatiefnemer, Bena Horick, is een bepaling in de Aanvullende Structuurvisie opgenomen, dat zij in de overgangsregeling vallen van het voormalige Ruimte voor Ruimte-beleid. Hoofdstuk 10 in de Aanvullende Structuurvisie luidt als volgt:

Voorafgaand aan het Limburgs Kwaliteitsmenu gold de Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM) en de Ruimte voor Ruimte-regeling van de provincie. De gemeenteraad van Nederweert heeft voor de toepassing van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling de Nota bouwen in het buitengebied in het kader van Ruimte voor ruimte vastgesteld. De provinciale regelingen zijn opgenomen in POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg (2005).

Voor een aantal plannen, die op basis van deze POL-herziening in ontwikkeling zijn gebracht, dient nog een planologisch procedure te worden gevolgd. In deze gevallen zal bij de beoordeling van de tegenprestatie de rekenmethode VORM worden toegepast in plaats van de methode uit de Nota kwaliteitsbijdrages.

Ook zullen in deze gevallen de voorwaarden uit de 'Nota bouwen in het buitengebied in het kader van Ruimte voor Ruimte' worden toegepast.

Het gaat dan om plannen waarvoor een overeenkomst op basis van VORM of Ruimte voor Ruimte is afgesloten, hierbij geldt specifiek voor de overeenkomst met Bena Horick BV dat de mogelijkheid wordt geboden om de woningen op een alternatieve locatie, bij voorkeur in Ospel, te realiseren op basis van de voorwaarden uit de 'Nota bouwen in het buitengebied in het kader van Ruimte voor Ruimte'.

De woningen op de locatie Houwakker / Vlut van de initiatiefnemer die niet gerealiseerd konden worden, mogen dus op een alternatieve locatie worden ontwikkeld. In onderhavige situatie is het plangebied aan de Casseweg één van deze alternatieve locaties. In bijlage 8 is een overzicht van de locaties gegeven, waar als tegenprestatie agrarische bebouwing is gesloopt. Het totale oppervlakte bedraagt 6.450 m², zodat voor de 3 kavels aan de Casseweg en de 4 kavels in het plan aan de Kreijel nog 550 m² gesloopt dient te worden. In de regels is een bepaling opgenomen dat de omgevingsvergunning slechts zal worden verleend indien kan worden aangetoond dat per woning 1.000 m² agrarische bebouwing daadwerkelijk gesloopt is.

De bebouwing van de locatie aan de Casseweg vindt plaats in de bebouwingsconcentratie. Bovendien vallen de drie woningen nog onder de overgangsregeling van de voormalige gemeentelijke regeling m.b.t. Ruimte-voor-Ruimte.

3.3.3 Vigerende bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert. Op het plangebied ligt de bestemming Agrarisch. Het perceel fungeert in de huidige situatie als wei voor bv. schapen. In het bestemmingsplan Buitengebied is het in principe niet toegestaan om woningen te realiseren, behalve daar waar flankerend of overkoepelend beleid voor is ontwikkeld.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaai

Spoorweglawaai.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen op meer dan 8 km van de spoorlijn Eindhoven-Weert. Dit is ruimschoots buiten de wettelijke geluidszone, welke 600 meter bedraagt voor onderhavig traject.

Spoorweglawaai speelt geen rol voor de planlocatie.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. In de directe omgeving van het plan zijn de Casseweg, Horickheide en de Reutskamerdijk van belang.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 214-OCa-wl-v1, d.d. 30-1-2014). De rapportage is opgenomen in bijlage 5a.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting voor het planjaar 2024 wordt geproduceerd op de voorgevels van de woningen. Deze bedraagt 53 dB inclusief correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder (-2 dB). Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Omdat bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtsweg niet reëel zijn, dient een hogere waarde te worden aangevraagd bij de gemeente Nederweert.

Ten gevolge van het wegverkeerslawaai gelden geen belemmeringen tegen de plannen, mits een hogere waarde procedure wordt gevolgd. Hiervoor zal gelijktijdig met de procedure voor onderhavig bestemmingsplan een procedure worden gevolgd.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 213-OCa-vo-v1, d.d. 13-1-2014).

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarde (AW) van cadmium wordt overschreden;
- in de ondergrond de AW van de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met lood en sterk verontreinigd is met barium, cadmium, cobalt, koper, nikkel en zink.

De verhogingen met enkele zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

Gezien de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem zal een nader onderzoek naar de verspreiding van de zware metalen in het grondwater geen nieuwe relevante informatie opleveren. Een nader onderzoek is ons inziens daarom niet noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar zijn. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Wel wordt geadviseerd om het grondwater niet op te pompen voor gebruik (bv. sproeiwater) of consumptie.

Geconcludeerd wordt dat voor de bestemmingsplanprocedure en de nieuwbouw van de woningen er geen directe belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

Geconcludeerd kan worden dat in verband met de bouw van de woningen er geen belemmeringen zijn qua bodemgesteldheid.

4.3 Milieuzonering

In de directe omgeving van het bouwplan zijn geen niet-agrarische bedrijfsbestemmingen aanwezig.

Aan de Reutskamerdijk 2 is een intensieve veehouderij aanwezig. Hiervoor zijn middels de omgekeerde werking de geurcontouren bepaald (zie bijlage 5d). Uit dit onderzoek blijkt dat de bestaande woningen rondom het bedrijf dermate maatgevend zijn dat voor de planlocatie geen overschrijding van de geurnorm kan plaatsvinden, ongeachte of de norm voor woningen in het buitengebied 14 OU_E/m^3 (huidige normering) of 10 OU_E/m^3 (nieuwe normering) wordt gehanteerd.

Vervolgens is de achtergrondgeurbelasting voor het plangebied en de omgeving bepaald. Hierbij zijn alle veehouderijen binnen 2 km afstand meegenomen. Uit de resultaten van de berekeningen (zie bijlage 5e) blijkt dat de locatie gelegen is in het gebied tussen 10 en 20 OU_E/m^3 . Conform het geurbeleid van de gemeente Nederweert wordt aan het criterium “acceptabel woon- en leefklimaat” voldaan, indien de achtergrondgeurbelasting maximaal 20 OU_E/m^3 bedraagt. Aan dit criterium wordt voldaan, zodat er qua geur geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de drie woningen.

Dit betekent dat het plan geen belemmering oplevert in relatie tot de bedrijfsfuncties in de omgeving.

4.4 Natuur en landschap

In de omgeving is op een afstand van ongeveer 1,3 km het Natura 2000 gebied De Groote Peel gesitueerd. Dit gebied is aangewezen op grond van de aanwezigheid van het Porseleinhoen, Kraanvogel en Blauwborst, alsmede Droge Europese Heide en Aangetast Hoogveen.

De onderzoekslocatie is op een dermate afstand gesitueerd van het gebied dat door de nieuwe ontwikkelingen hier geen verstoring qua natuur en landschap zullen ontstaan. Het bouwen van de woningen is een natuurlijke opvulling in het bestaande bebouwingscluster ter plaatse.

4.5 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Het plan wordt gerealiseerd in een wei tussen bestaande woningen.

Op basis van genoemde wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Door M&A Milieuadviesbureau is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 214-OCa-nw-v1, d.d. 29-1-2014). In dit onderzoek zijn veldbezoeken verricht alsmede literatuuronderzoek uitgevoerd.

Door de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in september 2013 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

Het veldonderzoek, uitgevoerd op 20 september, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als zeer uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan foeragerende vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Ook zijn de bomen in de omgeving van het perceel onderzocht op o.a. verblijfplaatsen voor vleermuizen.

De nieuwbouw op het perceel zal, mede gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn geconstateerd op het perceel of in de directe omgeving, geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren.

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

Geconcludeerd wordt dat de flora en fauna in het gebied niet zullen worden aangetast door de realisatie van de drie woningen met eventuele bijgebouwen.

4.6 Watertoets

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in alle ruimtelijke plannen een watertoets op te nemen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het project op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.6.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Het doel van de KRW is dat oppervlaktewateren in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling"

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

4.6.2 Provinciaal beleid

POL2011

In het POL 2011 is door de provincie Limburg ingegaan op het integrale beleid om verdroging tegen te gaan. Hierin wordt gesteld dat nieuwe ontwikkelingen, waarbij verhard oppervlak wordt gecreëerd, een infiltratievoorziening moet worden gerealiseerd die tenminste de van het verhard oppervlak vrijkomend hemelwater moet kunnen bergen en daar waar mogelijk ook infiltreren.

Het beleid van de provincie is integraal verweven bij de eisen die de waterschappen stellen aan nieuwe ontwikkelingen.

4.6.3 Beleid Peel en Maasvallei

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap Peel en Maasvallei aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Ook Waterschap Peel en Maasvallei sluit zich hierbij aan.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

1. De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
2. De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
4. De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
5. Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

4.6.4 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten onderzoekslocatie

Huidige situatie

De onderzoekslocatie bestaat uit een perceel, waarop in de huidige situatie geen bebouwing of verharding aanwezig is. Het onderzoeksgedeelte heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². De locatie ligt niet in een boringsvrije zone, waterwingebied of een grondwaterbeschermings-gebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is voor de projectlocatie niet vastgesteld. Geschat wordt dat deze zich op ongeveer 1,7 m-mv bevindt.

Toekomstige situatie

Dit project voorziet in de realisatie van drie woningen. De woningen, bijgebouwen en verhardingen zullen een gezamenlijk verhard oppervlak hebben van ongeveer 250 m² per woonkavel. Volgens het beleid van de gemeente Nederweert dient de infiltratieberging minimaal 7,5 m³ (250 x 30 mm) te bedragen.

Hemelwater

De projectlocatie valt onder de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Indien minder dan 2000 m² verharding wordt gerealiseerd dan is geen waterdoorlatendheidsonderzoek noodzakelijk. In onderhavig plangebied zal het verharde oppervlak duidelijk minder bedragen dan 2000 m².

De gemeente heeft in haar beleid (d.d. 10 december 2013) verder een verplichte berging van 30 mm op het eigen terrein verplicht stelt.

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een toename van afvloeiend hemelwater. Om te kunnen voldoen aan het beleid van de gemeente Nederweert zal een berging gecreëerd worden om de hoeveelheid hemelwater afkomstig van deze toename in verhard oppervlak op eigen terrein te behandelen.

Op grond van het beleid van de gemeente dient de riool- en hemelwateraansluiting van elkaar worden losgekoppeld. Dit betekent dat afvalwater en regenwater volledig van elkaar gescheiden zullen zijn.

Het afvalwater zal worden aangesloten op het aanliggende gemeentelijk drukriool. Hiervoor dient een aanvraag te worden verricht bij de gemeente Nederweert.

In het plan zal het afvloeiend hemelwater van alle bebouwde oppervlakten middels infiltratiekratten worden geborgen.

Volgens het beleid van de gemeente Nederweert is een infiltratieberging van 7,5 m³ nodig per woonkavel. Deze berging zal volledig gerealiseerd worden in de vorm van infiltratiekratten. Deze infiltratiekratten worden aangelegd in de tuin of onder de oprit (IT-riool) van de woning. **De voorzieningen zullen bij de aanvraag omgevingsvergunning op de tekening worden aangegeven.**

De infiltratiekratten worden op een maximale diepte van 1,5 meter beneden maaiveldniveau aangelegd, en liggen daarmee boven de GHG.

4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid

Het projectgebied wordt - zowel voor auto-, fiets- en voetgangersverkeer - direct ontsloten via de Casseweg. De wegenstructuur in het projectgebied is zodanig van opzet dat eventuele extra verkeersstromen vanwege de realisatie van de drie woningen goed en veilig afgewerkt kunnen worden. Door de nieuwbouw zullen echter nauwelijks extra verkeersstromen worden ontwikkeld, zodat dit aspect verder niet aan de orde is. Parkeren van voertuigen zal plaatsvinden op het eigen terrein, waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

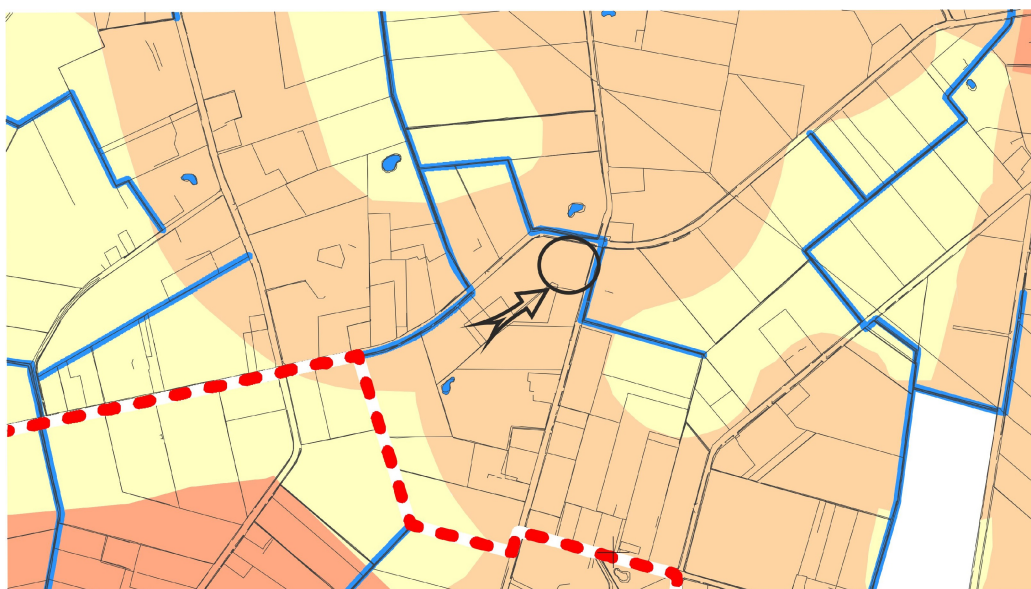
4.8 Leidingen en infrastructuur

Op het perceel of in de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen gesitueerd, welke een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Voor start van de bouwwerkzaamheden zal niettemin een Klic-melding worden verricht, waarin de eventuele ligging van leidingen zullen worden aangegeven.

4.9 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 5: Archeologische beleidskaart Nederweert

Figuur 5 laat zien dat de projectlocatie gelegen is in een gebied van archeologische waarde middelhoog (WR-Amh).

Volgens het beslismodel van de Nota Archeologiebeleid Gemeenten Weert en Nederweert (27-6-2010) is voor een dergelijk gebied een onderzoeksplicht van toepassing wanneer het verstoringsoppervlak groter is dan 2500 m² en de verstoringsdiepte meer is dan 40 cm. Het verstoringsoppervlakte is in het plangebied ruimschoots kleiner dan 2500 m², zodat geen onderzoeksplicht van toepassing is.

Een archeologisch onderzoek is op de locatie niet noodzakelijk.

4.10 Beschermd en beeldbepalende elementen

De bestaande bebouwing in de omgeving is niet aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument, zodat hiermee bij nieuwbouw geen rekening hoeft te worden gehouden. In de directe omgeving bevinden zich volgens het bestemmingsplan geen beschermde of beeldbepalende panden waarvan het karakter aangetast kan worden door de bouw van de woningen.

4.11 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid is de “risicokaart Limburg” geraadpleegd. De uitsnede is in bijlage 4 opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

De ontwikkeling is niet binnen de invloedsafstand gesitueerd van een Bevi-inrichting.

Invloedsgebied

Het gebied waarin personen worden meegeteld bij de groepsrisicoberekening. De grens van dit gebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsrens, ofwel de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de infrastructuur komt te overlijden.

Ondergrens voor het verantwoorden verhoging groepsrisico

Tot op heden dient bij een significante toename van het groepsrisico door het bevoegd gezag verantwoording afgelegd te worden over de toelaatbaarheid hiervan. Het is aan de toetsende instantie om te beoordelen of sprake is van een significante toename.

Onder verantwoording van het groepsrisico wordt onder andere verstaan het treffen van maatregelen bij de bron, dan wel bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, om de toename van het groepsrisico te verlagen. Het concept BTEV stelt dat indien het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de situatie vóór vaststelling van het ruimtelijk besluit en het groepsrisico na vaststelling van het besluit onder de oriënterende waarde blijft.

Railverbinding.

Het plan is gelegen op meer dan 8 km van de spoorverbinding Eindhoven-Weert. Een toename van de woonfunctie op deze afstand heeft geen gevolgen qua externe veiligheid.

Wegen en transportassen

Het plan is niet binnen een invloedsafstand van een route gevaarlijke stoffen gesitueerd. Het plan is eveneens niet in het invloedsgebied van leidingen voor gevaarlijke stoffen of andere transportassen gelegen.

4.12 Luchtkwaliteit

Het project heeft tot gevolg dat er drie woonfuncties worden toegevoegd aan het gebied. Volgens de Wet luchtkwaliteit geldt deze ontwikkeling als niet relevant voor de luchtkwaliteit. De plannen vallen onder de regeling Niet in Betekenende Mate (NIBM) toename (3% criterium), zodat er verder geen consequenties gelden uit oogpunt van luchtkwaliteit op dit gebied.

In opdracht van de gemeente Nederweert is door Arcadis op 25-1-2013 de rapportage 'Gebiedsgerichte aanpak fijn stof veehouderijen' opgesteld. Hierin zijn kaarten opgenomen van de huidige situatie en de verwacht toekomstige situatie m.b.t. fijn stof in de leefomgeving. Hieruit volgt het volgende:

- de achtergrondconcentratie ter plaatse ligt in de range van 19-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en geldt als het meest gunstige in de gemeente Nederweert;
- zowel in de huidige situatie als in de toekomstige bedraagt de indicatieve cumulatieve belasting voor fijn stof ter plaatse van de Casseweg tussen 0 en 7,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, wat als laag kan worden beschouwd.

Op grond van deze gegevens kan worden gesteld dat het woon- en leefklimaat qua fijn stof ter plaatse van het plangebied als goed mag worden beschouwd.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Inleiding

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- ▶ de digitale raadpleegbaarheid;
- ▶ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVPB 2012);
- ▶ het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Nederweert;
- ▶ de Woningwet van 1 januari 2003;
- ▶ Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

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.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In verband hiermee wordt niet meer gesproken over planvoorschriften en vrijstellingen maar over respectievelijk regels en ontheffingen.

5.2. Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- overige 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 welke bestemming het betreft. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid. Het bouwvlak geeft de begrenzing aan waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak dienen alle gebouwen gesitueerd te worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3. De planregels

5.3.1. Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de antidubbelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

5.3.2. Opbouw bestemmingsregels

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels, de mogelijkheid om af te wijken van regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid om af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden

5.4. De bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

5.4.1. Bestemming Agrarisch.

Het beleid.

Het beleid voor wonen binnen de agrarische bestemming is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van een redelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden ter realisering van het, naar de eisen van de tijd, gewenste woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak.
2. Onder de bestemming 'wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden; het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het is mogelijk om via een afwijking een woning te realiseren. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van in pandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. Het beleid bij de bouw van woningen is vanwege de demografische ontwikkelingen gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
5. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen en vermijding van blinde eindgevels bij woningen.

6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energie-bewust bouwen.
7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
9. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 'drie-generatiegezin'). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

5.4.2. Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Op deze gronden zijn nieuwe bouwwerken ten behoeve van overige aan de gronden toegekende bestemmingen slechts beperkt toegestaan, waarbij het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten dieper dan 0,40 meter met zich mee mag brengen en de oppervlakte van de bodemingreep kleiner dient te zijn dan 2500 m²; een en ander mits binnen de onderliggende bestemming bebouwing mogelijk is. Aangegeven is dat het College van Burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning mogen afwijken van deze regels, mits een archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat door de beoogde activiteit géén archeologische waarden worden aangetast.

Deze dubbelbestemming voorziet daarnaast in een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en een omgevingsvergunningstelsel voor sloop van bouwwerken.

5.5. Nadere eisen ter verbetering.

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven met de situering binnen een afwijkingspercentage van 10 % moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot nadere eisen in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de realisatie van het project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Door de gemeente Nederweert zullen legeskosten worden geheven om de kosten voor de procedure bij de initiatiefnemer neer te leggen.

De eigenaar zal een planschaderisico-onderzoek uit laten voeren voorafgaande aan het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan, zodat de financiële planrisico's inzichtelijk zijn. Met de gemeente wordt een verhaalovereenkomst afgesloten.

De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project voorziet in de bouw van drie woonfuncties die worden verplaatst uit het plan aan de Houwakker / Vlut. Het betreft bestaande rechten die in het genoemde gebied niet gerealiseerd kunnen worden.

De gemeente Nederweert heeft aangegeven in beginsel positief te staan ten opzichte van de planontwikkeling op het perceel.

Door de gemeente zal het plan bovendien ter inzage worden gelegd, zodat iedere belanghebbende zijn/haar zienswijze over het plan kan indienen.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de bouw van de woningen wordt daarom in geen enkel opzicht belemmerd.

7. Afweging belangen.

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert”.

Tegen de realisering van de woningen met bijgebouw(en), bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. De maat en kwaliteit van de geprojecteerde bebouwing past binnen de gewenste kwaliteit en uitstraling van de bebouwing in de omgeving.

Het geldende bestemmingsplan biedt echter geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden, waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door een bestemmingsplanprocedure volgens de Wro te doorlopen, kan de ontwikkeling alsnog positief worden bestemd.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisering van het plan, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw van de woningen met bijgebouw(en) zonder belemmeringen kan worden gerealiseerd.

8. Procedure, overleg en inspraak

8.1. Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan valt onder het nieuwe regime. In de Wro wordt de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding ruimtelijke procedure.
- Vooroverleg.
- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan.
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, tevens elektronisch beschikbaar stellen.
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht.
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de Inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden gedurende 6 weken.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2. Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening zal het plan in het lokale huis-aan-huisblad bekend worden gemaakt met betrekking tot het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Casseweg te Ospel'.

8.3. Vooroverleg

Er is geen sprake van een rijks- of provinciaal belang dan wel een belang van het Watertoetsloket. Daarom kan ervoor gekozen worden om geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening te voeren.