



Bestemmingsplan

Toelichting

Bestemmingsplan Lochtstraat ong. Ospel

Gemeente Nederweert

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan Lochtstraat ong. Ospel

Gemeente Nederweert

Inhoud : Toelichting

IDN-nummer : NL.IMRO.0946.BPLochtstraat2017-VA01

Projectnummer : 280-001

Profitmanagernr. : P179278

Opdrachtgever : De heer J.J.H. Meevis

Opsteller : Pouderoyen Compagnons

Status : Vastgesteld

Datum : 14 november 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD	BLZ
1. NLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
3. BELEIDSKADER	7
3.1. Nationaal beleid	7
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Regionaal beleid	10
3.4. Gemeentelijk beleid	10
4. PLANBESCHRIJVING	12
4.1. Voornemen	12
4.2. Ruimtelijke effecten	12
4.3. Verkeer & parkeren	12
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	13
5.1. Bodem	13
5.2. Geluid	13
5.3. Externe veiligheid	14
5.4. Luchtkwaliteit	15
5.5. Milieuzonering	16
5.6. Flora & fauna	17
5.7. Archeologie	17
5.8. Leidingen en infrastructuur	18
5.9. Waterhuishouding	18
6. JURIDISCH PLAN	20
6.1. Inleiding	20
6.2. Verbeelding	20
6.3. Regels	21
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

23

8.1. Overleg

23

8.2. Zienswijzen

23

8.3. Vaststelling

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.



Ligging plangebied in groter verband bron: www.google.maps.nl

1. NLEIDING

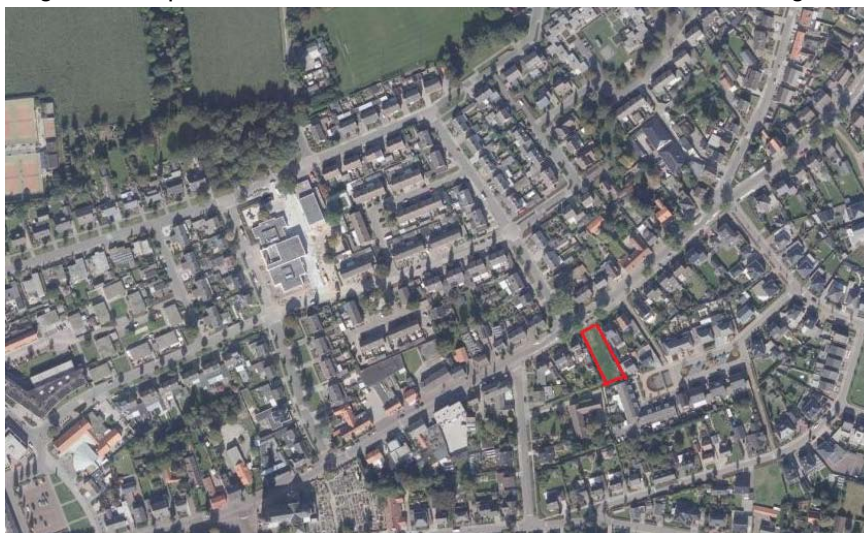
1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer dhr. J.J.H. Meevis is voornemens een woning te realiseren op het perceel tussen de woningen Lochtstraat 6 en 10 te Ospel. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie L, nummer 1951.

De gemeente is in beginsel bereid hier medewerking aan te verlenen, door het gedeeltelijk herzien van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg van Nederweert naar Meijel welke ter hoogte van Ospel Lochtstraat heet. De Lochtstraat is een bebouwinglint.

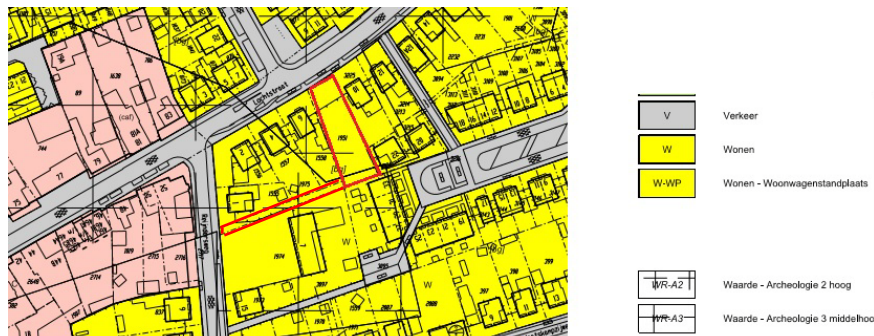


Globale ligging plangebied bron: www.kadviewer.nl

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt de 'Beheersverordening Ospel 2014'. Deze beheersverordening is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2014. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' zonder bouwtitel.

Daarnaast geldt een archeologische dubbelbestemming, ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden.



Uitsnede beheersverordening Ospel 2014 met globale aanduiding plangebied.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

De locatie is gelegen binnen de contour van de kern Ospel en maakt onderdeel uit van de bebouwde kom. De directe omgeving kenmerkt zich door een dorps karakter. De projectlocatie is ontsloten via de Lochtstraat en achterom via Reijndersweg. Rondom de locatie zijn burgerwoningen gelegen. Het perceel aan de Lochtstraat vormt het enige overgebleven onbebouwde perceel in het blok. Een aantal jaren geleden zijn aan de achterzijde van het perceel woningen gerealiseerd. Tegenover het perceel aan de andere zijde van de Lochtstraat is eveneens een stedenbouwkundig blok met burgerwoningen gelegen.

In de huidige situatie is nagenoeg geen beplanting aanwezig op de locatie. Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als grasveld.

Het betreffende perceel heeft een voorfront breedte van circa 14 meter en een diepte van circa 51 meter. De oppervlakte van het perceel is ongeveer 790 m². Het perceel waarop de ontsluiting achterom is gelegen is ongeveer 185 m² groot.



Foto Lochtstraat en foto plangebied.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI: NL:RVS:2014:156).

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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

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

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

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

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

selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

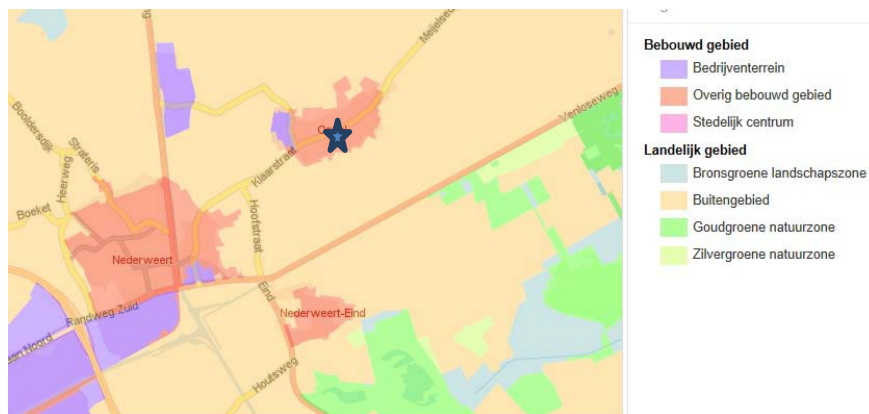
- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied.

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

In de visie op Midden-Limburg zijn de belangrijkste uitgangspunten voor wonen: werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

Deze kwalitatieve sturing vindt plaats binnen het kader van de kwantitatieve opgave die met de regionale structuurvisie 'wonen, zorg en woonomgeving' wordt ingevuld op basis van het dynamisch voorraadbeheer.

Met het planvoornemen is sprake van een ontwikkeling die past binnen het gebied. Van belang is dat aangesloten wordt bij het accent voor de transformatie van de regionale woningvoorraad. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Het planvoornemen ligt in bestaand bebouwd gebied waardoor sprake is van inbreiding.



Uitsnede POL kaart Wonen en Leefbaarheid met plangebied indicatief.

3.3. Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De structuurvisie is op 18 december 2014 regionaal vastgesteld. De structuurvisie bevat afspraken gericht op de transformatie van de woningvoorraad en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. De afspraken zijn gemaakt om ervoor te zorgen dat er niet teveel woningen gerealiseerd worden.

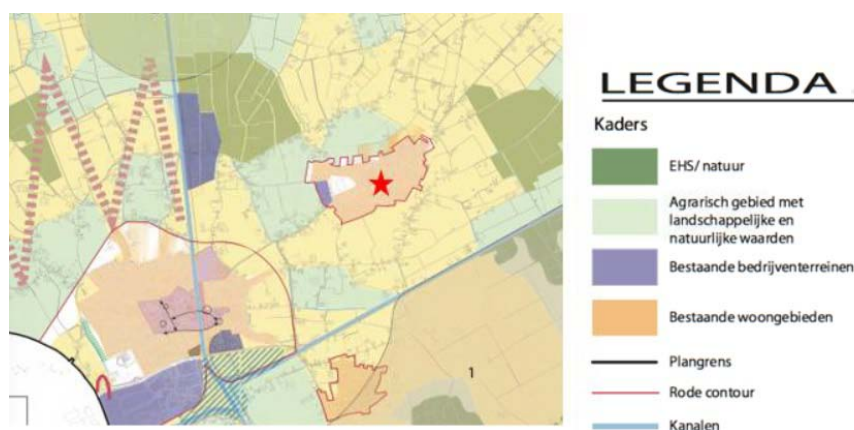
In de structuurvisie is opgenomen dat de gemeente Nederweert net als alle andere gemeente in Midden Limburg een overcapaciteit in de planvoorraad had in 2014. In de structuurvisie is vastgelegd dat deze overcapaciteit met 40% gereduceerd wordt. Door het college van B&W is in 2014, voordat de regionale structuurvisie is vastgesteld reeds medewerking aan de woning in het vooruitzicht gesteld. Ondanks dat gemeente Nederweert momenteel dus terughoudend is met het verlenen van medewerking aan de realisatie van nieuwe woning wil ze daarom toch meewerken aan onderhavig plan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nederweert

De structuurvisie is op 9 november 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze structuurvisie een integraal overzicht van ruimtelijke ontwikkelingen en ambities binnen de gemeente Nederweert voor de periode 2010-2020.

Het plangebied is gelegen binnen 'bestaand woongebied'. In de structuurvisie is opgenomen dat uitbreiding van de woningvoorraad in de bestaande woongebieden wenselijke ontwikkelingen zijn.



Structuurvisie Nederweert met plangebied globaal aangeduid.

Onderhavig plan past binnen de kaders van de structuurvisie Nederweert.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Voornemen

Het plan behelst de realisatie van een woning aan de Lochtstraat tussen de woningen op nr. 6 en nr. 10 en een ontsluiting achterom tussen Reijndersweg 1 en 7.

Door de gemeente Nederweert is aangegeven dat het wenselijk is dat er stedenbouwkundig aansluiting wordt gezocht bij de rest van de straat.

Wat betreft de situering van het bouwvlak is aansluiting gezocht bij het bouwvlak van de woning ten westen van het plangebied. De voorgevelrooilijn ligt net als bij deze woning op 4 meter van de Lochtstraat en het bouwvlak ligt op 3 meter van beide naast gelegen woningen.

Ten behoeve van de stedenbouwkundige aansluiting bij de rest van de straat is de regeling met betrekking tot de bestemming 'Wonen' die opgenomen is in de beheersverordening in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Ook de aanduiding 'gevellijn' die bij de meeste woningen aan de Lochtstraat van toepassing is, is overgenomen.

Om te voorkomen dat er een onnodige claim op de planvoorraad komt te liggen is op verzoek van de gemeente een wijzigingsverzoek opgenomen waarin is bepaald wordt dat de bouwtitel geschrapt kan worden indien binnen één jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet gestart is met de bouw.

4.2. Ruimtelijke effecten

De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving zijn gering. Het te bebouwen perceel is ingesloten door reeds bestaande burgerwoningen. Het vormt het enige onbebouwde perceel in de rij. Aan de achterzijde van het perceel zijn recentelijk nog woningen gebouwd, waardoor in de huidige situatie zicht is op de achtergelegen bebouwing.

Het karakter van de ontwikkeling, bouw van een woning op een perceel dat is ingebouwd door burgerwoningen, is dermate beperkt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de functies en waarden in de omgeving.

Het bouwplan op onderhavige locatie kan gezien worden als een logische opvulling en afronding van het stedenbouwkundige patroon in de Lochtstraat.

4.3. Verkeer & parkeren

Het projectgebied is gelegen aan de Lochtstraat. Deze weg vormt een doorgaande weg in het dorp Ospel. Via de Lochtstraat is de projectlocatie goed bereikbaar.

Op eigen terrein wordt voorzien in twee parkeerplaatsen. Dit is conform de parkeernorm voor vrijstaande woningen in stedelijk gebied uit de CROW publicatie 182.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld.

5.1. Bodem

Door Aelmans Eco B.V. is een verkennend bodemonderzoek voor het plangebied uitgevoerd d.d. 28 juli 2008. Het betreffend onderzoek is als bijlage (1) aan de toelichting van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

De conclusie van dit onderzoek was dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt er geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden zijn aan het gebruik van de onderzoekslocatie ten behoeve van de bouw van een woning. Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Omdat het onderzoek ouder is dan 5 jaar is door Aelmans Eco B.V. recentelijk een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreffend onderzoek is als bijlage (2) aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen aanwijzingen zijn voor bodemverontreiniging of bodem verontreinigende activiteiten waardoor de resultaten van het bodemonderzoek uit 2008 niet meer zouden gelden.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie ten behoeve van woondoeleinden.

5.2. Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van omliggende wegen.

Hiertoe is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het betreffend onderzoek is als bijlage (3) aan de toelichting van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gezoneerde weg Lochtstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

In het onderzoek is geen rekening gehouden met correcties vanwege de snelheidremmers in de Lochtstraat. Vanwege het feit dat de snelheidsremmers geen drempels zijn en de obstakels de rijlijn niet snijden is dit niet nodig. Te verwachten is immers dat voertuigen in één vloeiende beweging de verkeersremmende maatregelen kunnen passeren zonder noemenswaardige afname van snelheid.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

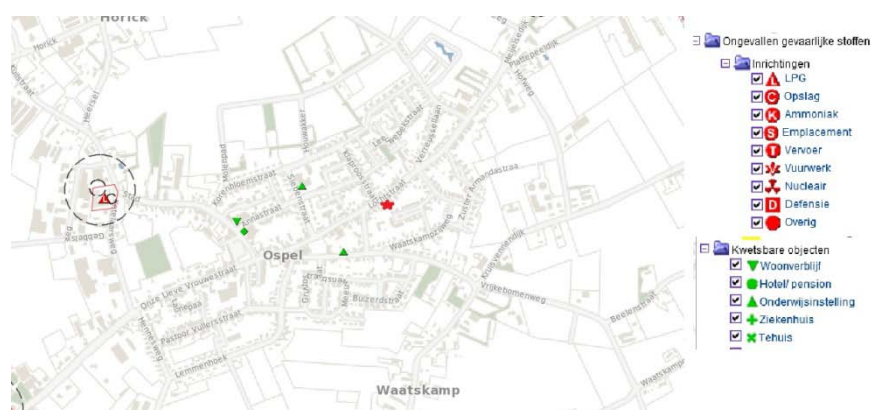
5.3. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Bevi.

Voor buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), die op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied.

Uit deze kaart blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Tevens bevinden zich in of nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich geen buisleidingen in of nabij het gebied waarvan het invloedsgebied over het plangebied valt.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

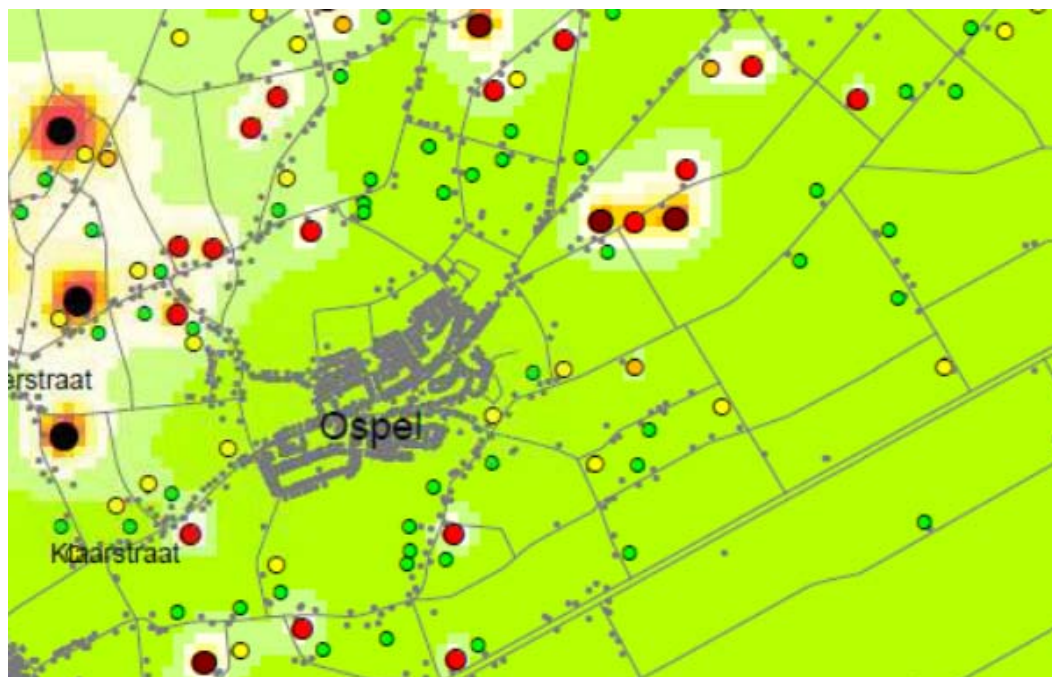
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

In de AMvB 'NIBM' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Met onderhavig voornemen wordt één extra woning opgericht. Dit betekent dat het plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de gemeente Nederweert zijn veel veehouderijbedrijven gevestigd. Op naastgelegen kaart is te zien dat de cumulatieve belasting fijnstof uit veehouderijbedrijven in Opsel laag is: Gesteld kan worden dat sprake is van een goed- woon en leefklimaat.



Uitsnede kaart indicatieve cumulatieve belasting fijnstof afkomstig van de veehouderij (datum kaart jan. 2015)

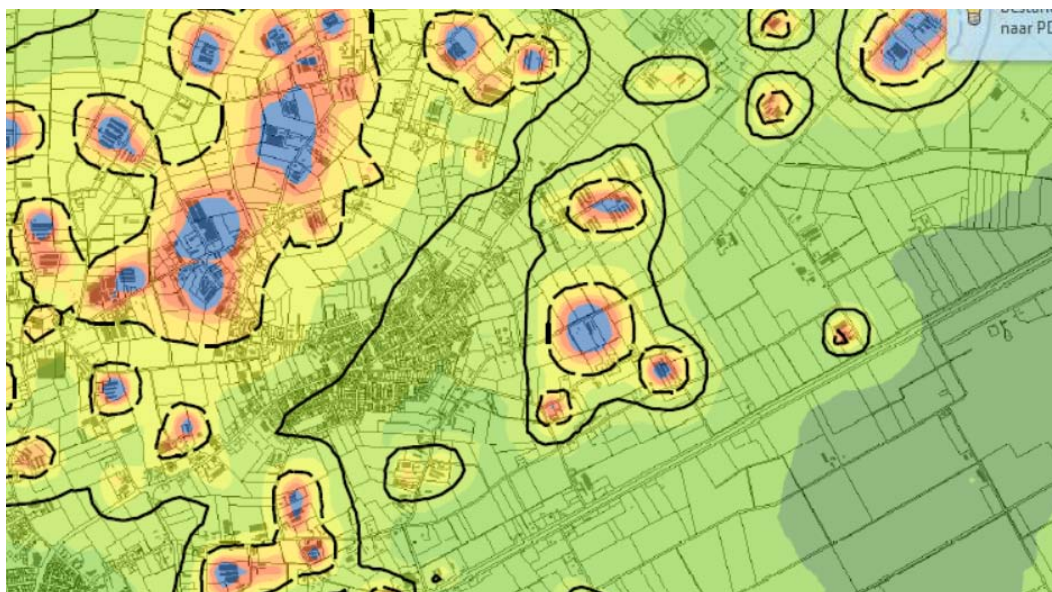
Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5. Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de VNG zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Er bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied die een relevante milieucontour hebben.

In de gemeente Nederweert zijn veel veehouderijen gevestigd. Op naastgelegen kaart is te zien dat de achtergrondbelasting van de veehouderij in Ospel redelijk goed. Gesteld kan worden dat sprake is van een goed- woon en leefklimaat.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting Nederweert (datum kaart febr. 2017)

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.6. Flora & fauna

Door Ecologisch Adviesbureau Staro is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingswijziging. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. Voor een nadere onderbouwing en de conclusies wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage (6) bij voorliggend bestemmingsplan hoort.

5.7. Archeologie

In 2008 is door SyntheGra Archeologie een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd binnen het onderhavige plangebied aan de Lochtstraat (ongenummerd). Het betreffende onderzoek is als bijlage (4) aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

In mei 2017 heeft de gemeente Nederweert het archeologisch rapport door ArchAeO laten toetsten. De conclusie is dat op grond van de onderzoeksresultaten uit het archeologisch vooronderzoek archeologisch, een (vervolg)onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Dit betekent dat het onderhavige plangebied voor wat betreft het aspect archeologie kan worden vrijgegeven en dat archeologie geen belemmering (meer) vormt voor toekomstige planontwikkelingen. De dubbelbestemming archeologie komt derhalve te vervallen.

Een lage verwachting op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten betekent evenwel niet dat bij de graafwerkzaamheden geen archeologische resten aan het licht kunnen komen. Deze dienen dan terstond te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.8. Leidingen en infrastructuur

Het plangebied is tot op heden in gebruik geweest als grasveld/weide. Op de projectlocatie zijn geen boven- en/of ondergrondse leidingen aanwezig, die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone.

Bij het onderhavig bouwplan hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

5.9. Waterhuishouding

Proces watertoets

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Beleidskader

Het nationale en provinciale waterbeleid is doorvertaald in het gemeentelijk Waterplan Nederweert. De gemeente Nederweert hanteert als uitgangspunt voor haar waterbeleid dat knelpunten in het watersysteem die tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoren binnen de gemeentegrenzen worden opgelost. Daarnaast draagt de gemeente Nederweert zorg voor de beleidsmatige en operationele afstemming van het Gemeentelijk Waterplan Nederweert met andere beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening en milieu. Belangrijke ruimtelijk ontwikkelingen worden aan de watertoets onderworpen. Het hoogste ambitieniveau voor het watersysteem is gelijk aan het streefbeeld voor 2018. Neerslag die op verhard oppervlak valt infiltreert voor een groot deel of wordt vertraagd afgevoerd, zodat deze een natuurlijk afvoerregime krijgt.

Waterhuishoudkundige situatie

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlakte water.

Grondwater

Uit de kaart Bodemdata van Alterra Wageningen universiteit blijkt dat op de projectlocatie een grondwatertrap VII geldt. Dit betekent een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand van 80-140 centimeter en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand van > 120 centimeter. De realisatie van het bouwplan en de daarmee gepaard gaande grondwerkzaamheden zullen geen verstoring van de grondwaterstand tot gevolg hebben.

Watertoets

Het verhard oppervlak van de nieuwe woning en de erfverharding bedraagt (veel) minder dan 2.000 m² en het plangebied is niet gelegen in directe nabijheid van watergangen (primair of secundair) of zuiveringstechnische werken. Daarmee valt dit initiatief onder de ondergrens van waterschap Limburg. Dit betekent dat de waterparagraaf niet noodzakelijk hoeft te worden voorgelegd aan het waterschap.

Voor het woonhuis geldt dat vervuild huishoudelijk afvalwater (DWA) aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Schoon regenwater (HWA) wordt op eigen terrein hergebruikt ten behoeve van de tuin, dan wel op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd, met een minimale berging van 30 millimeter (woning en verharding).

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor realisering van onderhoudig initiatief.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een viertal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet;
- de vigerende beheersverordening 'Ospel 2014'.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek en waar mogelijk de inhoud van de beheersverordening 'Ospel 2014' aangehouden

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding wordt gevormd door een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.2. Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2 (hoog)' en 'Waarde – Archeologie 3 (middelhoog)';
- het bouwvlak;
- de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- de maatvoeringsaanduidingen: 'maximum aantal wooneenheden' en maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte(m);
- de figuur: 'gevellijn'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen hoofd- en bijgebouwen opgericht mogen worden. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen opgericht worden. Dit is conform de plansystematiek uit de vigerende beheersverordening. De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.3. Regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

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

De gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn grotendeels overeenkomstig de vigerende beheersverordening 'Ospel 2014'. Tevens is in de bestemming 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de eventuele ongebruikte bouwtitels één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te kunnen schrappen. Dit betekent dat, indien er niet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gestart met de bouw van de woning, de bouwtitel kan worden geschrapt. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwtitels in lengte der jaren meetellen in de harde plancapaciteit en daarmee, bij het niet realiseren, een belemmering kunnen vormen voor andere woningbouwontwikkelingen in de kern Ospel. Daarmee wordt voldaan aan de regionaal gemaakt afspraken om planvoorraad te verminderen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op een particulier initiatief voor realisatie van een burgerwoning. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waarin is o.a. opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer komt. Hiermee zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan de realisatie van het initiatief.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de afwijking van het bestemmingsplan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Overleg

Zie vaststellingsbesluit

8.2. Zienswijzen

Zie vaststellingsbesluit

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek
Bijlage 5	Quicksan flora en fauna
Bijlage 6	Beoordeling archeologisch onderzoeksrapport

