

Bestemmingsplan “Onze Lieve Vrouwe- straat 50-52 te Ospel”

Gemeente Nederweert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel”

Gemeente Nederweert

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P03431
Identificatienummer:	NL.IMRO.0946.BPOLVrouwe50522021-VA01
Datum:	14 april 2022
Projectleider BRO:	SSh
Ontwerp:	16 december 2021
Vaststelling:	31 mei 2022
Trefwoorden:	Woningbouw, herontwikkeling, Onze Lieve Vrouwestraat, Ospel, gemeente Nederweert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie aan de Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 in Ospel, gemeente Nederweert. Ter plaatse worden een appartementengebouw met acht huurappartementen en twee levensloopbestendige patio-woningen gerealiseerd.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PLANBESCHRIJVING	8
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Regionaal beleid	15
4.4 Gemeentelijk beleid	16
5. ONDERZOEK	18
5.1 Milieuaspecten	18
5.1.1 Bodem	18
5.1.2 Geluid	19
5.1.3 Luchtkwaliteit	20
5.1.4 Externe veiligheid	22
5.1.5 Milieuzonering	24
5.1.6 Geur	25
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	27
5.3 Ecologie	28
5.4 Leidingen en infrastructuur	31
5.5 Verkeerskundige aspecten	31
5.6 Duurzaamheid	32
5.7 Waterparagraaf	33
5.8 M.e.r.-beoordeling	35
6. PLANSTUKKEN	37
6.1 Planstukken	37
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	37
6.3 Toelichting op de regels	37

7. UITVOERBAARHEID	40
7.1 Economische uitvoerbaarheid	40
7.2 Overleg	40
7.3 Zienswijzen	40

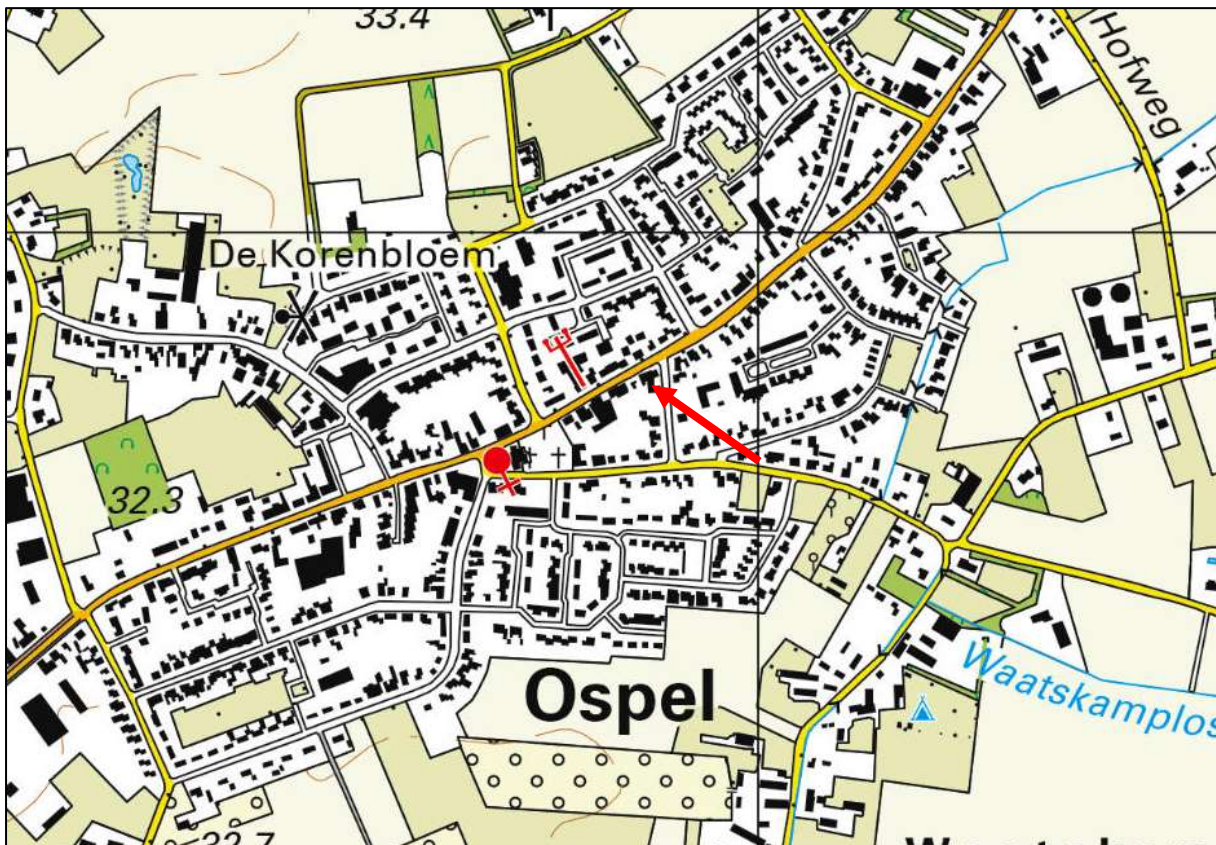
8. PROCEDURE	41
---------------------	-----------

Onderzoeksrapporten

- Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel*, projectnummer AM20415, 26 oktober 2020
- Aeres Milieu, *Verkennd onderzoek asbest Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel*, kenmerk AM20415-2, 23 november 2020
- Jacobs Ingenieurs, *Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Appartementen aan de Onze Lieve Vrouwestraat te Ospel*, rapportnummer 20-032-rap01, 1 oktober 2020
- M-tech Nederland BV, *Geuronderzoek ten behoeve van het bouwplan aan Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel*, referentie Olv.Osp.20.GO BP-02, 18 juni 2021
- BRO, *Quickscan flora en fauna Onze Lieve Vrouwen-straat 50-52 te Ospel*, projectnummer P03431, 3 november 2020
- M&A Omgeving BV, *AERIUS-berekening Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 / Reijndersweg, Ospel*, rapportnummer 220-OOLV50-52-lk-v1, 1 december 2020

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie aan de Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw appartementencomplex met daarin acht huurappartementen op te richten. Daarnaast worden aan de Reijndersweg twee levensloopbestendige patio-woningen gerealiseerd. De herontwikkeling vindt plaats op de percelen, kadastraal bekend als Nederweert, sectie L, nummers 2715 en 2716.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

Volgens de geldende beheersverordeningen 'Paraplubeheersverordening Kernen' en 'Ospel 2014' is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Nederweert heeft bij brief van 18 augustus 2020 aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit plan middels de herziening van het bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Onze Lieve Vrouwestraat met de Reijndersweg in de kern Ospel. In de vigerende beheersverordening zijn de gronden bestemd tot 'Centrum'. Het noordelijk deel van het plangebied is bebouwd met een gebouw, waarin twee wooneenheden en een voormalig winkelpand aanwezig zijn. Het winkelpand was voorheen in gebruik als bakkerij en staat in de huidige situatie leeg. Het zuidelijke deel van het plangebied is in gebruik als tuin en kent een groene inrichting met bomen en struiken. In de meest zuidwestelijke hoek ligt een klein bijgebouw in de tuin.

Op de navolgende luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied (geel omlijnd) en directe omgeving

Binnen de geldende centrumbestemming is wonen weliswaar toegestaan, maar uitsluitend in bestaande woningen die aanwezig waren op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening (zijnde 3 juni 2014). Op dat moment waren twee woningen in het plangebied aanwezig. De beoogde ontwikkeling van acht appartementen en twee patiowoningen is daarom volgens de geldende beheersverordening niet mogelijk.

De locatie betreft een herontwikkelingslocatie aan de rand van het centrum in de kern Ospel. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Onze Lieve Vrouwestraat. Aan de overzijde van deze weg ligt een café aan de Onze Lieve Vrouwestraat 81. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Reijndersweg. Aan de overzijde van deze weg liggen woonpercelen. Aan de zuid- en westzijde grenst de planlocatie aan woningen. In de nabije omgeving rond het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen van verschillende typen, onder andere vrijstaande woningen, tweekappers en appartementen. Verder in westelijke richting liggen enkele centrumfuncties aan de Onze Lieve Vrouwestraat, waaronder detailhandel (o.a. slager en supermarkt) en dienstverlening (o.a. tandartspraktijk en kapperszaak).

Vigerende beheersverordeningen

Op het plangebied zijn de beheersverordeningen 'Paraplubeheersverordening Kernen' (vastgesteld op 16 maart 2021) en 'Ospel 2014' (vastgesteld op 3 juni 2014) van toepassing.

Middels de 'Paraplubeheersverordening Kernen' zijn parkeerregels van toepassing verklaard, onder andere op de voorliggende planlocatie. Voor het overige is de regeling conform de vigerende beheersverordening 'Ospel 2014' in deze paraplubeheersverordening gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de vigerende beheersverordening 'Ospel 2014' geheel bestemd tot 'Centrum'. Binnen deze bestemming is een ruim bouwvlak aanwezig, waarbinnen onder andere de bestaande bebouwing is gelegen. Op het noordelijk deel van het plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 (hoog)'.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke functies en wonen, met dien verstande dat wonen uitsluitend in bestaande woningen is toegestaan, die aanwezig waren op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening. Detailhandel en horeca van categorie 1 en 2 zijn daarnaast uitsluitend toegestaan op de begane grond. Tot slot is middels op de verbeelding opgenomen functieaanduidingen locatie specifiek gebruik mogelijk. Op de voorliggende planlocatie zijn geen van deze aanduidingen van toepassing. Als ondergeschikt gebruik zijn tuinen en erven, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en stallingsruimten voor fietsen toegestaan. Wat betreft de bouwmogelijkheden zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Het bouwvlak mag tot maximaal 60% worden bebouwd. De goothoogte van gebouwen mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 13 meter. Voor woningen geldt een maximum bouwhoogte van 11 meter.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 (hoog)', die op de noordelijke helft van de locatie van toepassing is, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming

van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht bij bouwwerkzaamheden en bodemingrepen met een diepte van meer dan 40 cm en een oppervlakte van meer dan 250 m². In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

De ontwikkeling

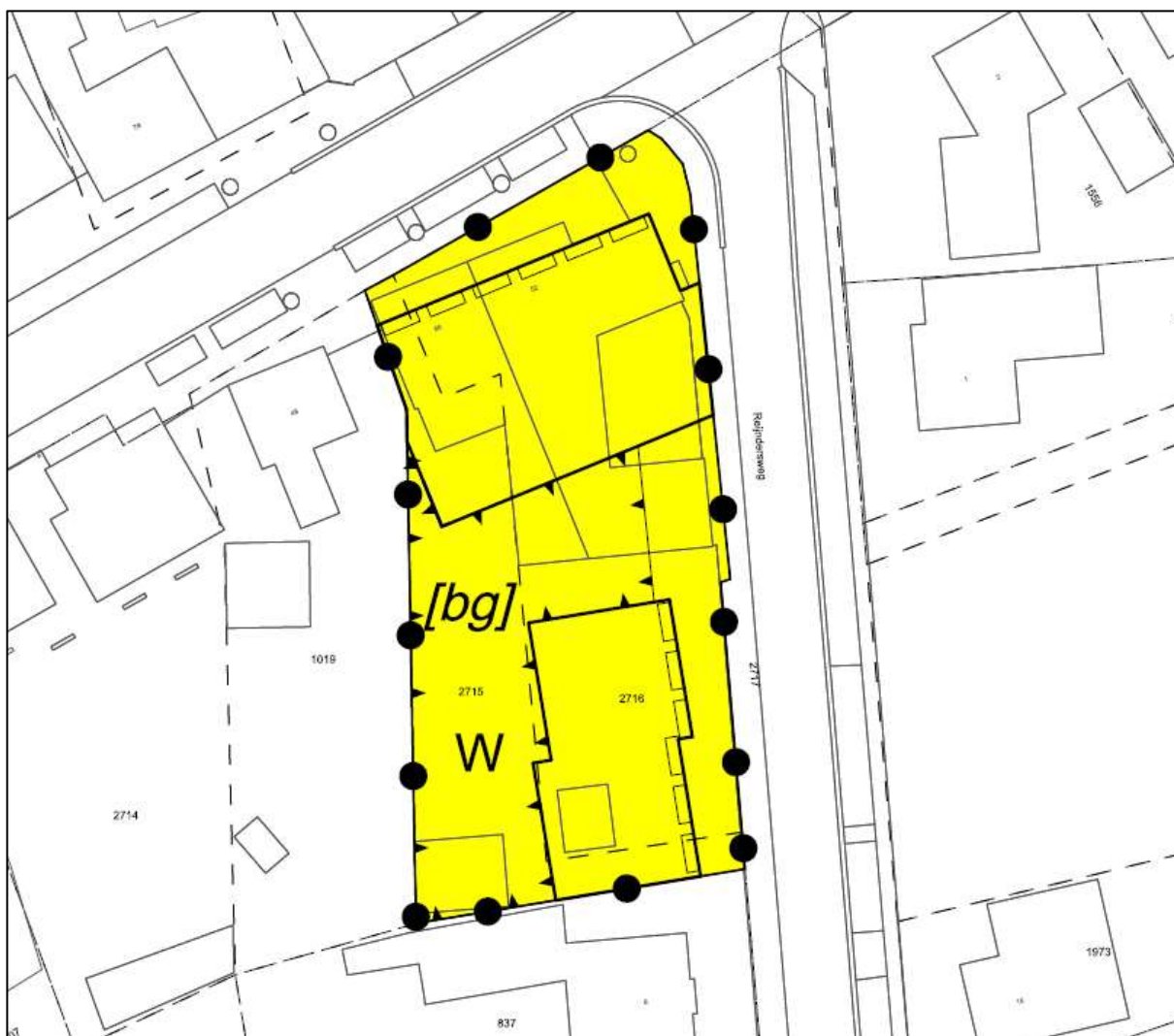
Het voorliggende initiatief omvat de herontwikkeling van de percelen, kadastraal bekend als Nederweert, sectie L, nummers 2715 en 2716 aan de Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 in Ospel. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw in de vorm van een appartementengebouw met daarin acht huurappartementen. Aan de Reijndersweg, ter plaatse van de huidige tuinen, is daarnaast de bouw van twee levensloopbestendige patiowoningen voorzien.

Het appartementengebouw wordt gerealiseerd in het noordelijk deel van het plangebied aan de Onze Lieve Vrouwestraat. De situering en bouwmassa van het appartementengebouw zijn vergelijkbaar met de situering en bouwmassa van het huidige gebouw. Op de begane grond zijn drie appartementen geprojecteerd, die elk rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig worden uitgevoerd. De appartementen krijgen elk een entree aan de Onze Lieve Vrouwestraat en een tuin aan de achterzijde. Deze drie appartementen zijn in eerste instantie bedoeld voor senioren. Op de eerste verdieping zijn drie appartementen voorzien en op de tweede verdieping worden twee appartementen gerealiseerd. Deze worden allen uitgevoerd met een balkon. De entree tot de verdiepingen zal zich aan de zijkant van het gebouw bevinden, aan de Reijndersweg.

Ter plaatse van de huidige tuinen, in het zuidelijk deel van het plangebied, worden twee levensloopbestendige patiowoningen gerealiseerd. Deze worden georiënteerd op de Reijndersweg. De woningen zullen bestaan uit één verdieping met een ondergeschikte opbouw, waar ruimte is voor een tweede (slaap)kamer. De woningen worden uitgevoerd met een garage en een patiotuin.

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via een inrit op de Reijndersweg. Tussen de percelen waarop de patiowoningen zijn geprojecteerd en het appartementengebouw, worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de herontwikkeling. Daarbij worden eveneens twee parkeerplaatsen gerealiseerd voor de twee levensloopbestendige woningen (één parkeerplaats per woningen). Het aantal parkeerplaatsen dat middels het onderhavige planvoornemen wordt gerealiseerd komt daarmee op een totaal van 10.

Op de navolgende afbeelding is de grens van het plangebied weergegeven en de bouwvlakken waarbinnen bebouwing wordt toegestaan.



Begrenzing plangebied met ligging woonbestemming, bouwvlakken, bouwaanduiding 'bijgebouwen' en figuur 'gevellijn'

Het uitgangspunt van het bouwvolume is dat deze zoveel mogelijk aansluit op de huidige massa in het plangebied. Dit betekent een gebouw van maximaal twee lagen met een kap. In het nieuwe gebouw worden acht appartementen gerealiseerd. In iedere bouwlaag zijn er drie appartementen voorzien, de overige twee appartementen zijn onder de kap ingetekend. Om dit bouwkundig te realiseren dient de kap voldoende oppervlakte te hebben. In het huidige ontwerp is niet de maximale hoogte t.a.v. de goot opgezocht. In het vigerend bestemmingsplan is deze namelijk hoger (13 meter) dan in het ontwerp (11,5 meter) ingetekend.

In het plan worden acht appartementen gerealiseerd, waarvan twee onder de kap. Om aansluiting bij de bebouwde omgeving te houden is ervoor gekozen de goothoogte op ca. 11 meter te leggen, ca. 2 meter lager dan de in het vigerend bestemmingsplan toegestane 13 meter. Anders wordt de nok, op

de hoek van de centrumfunctie, veel te hoog. Om deze lage nok te realiseren is de kap niet symmetrisch, maar is de dakhelling van de achterkant iets flauwer. Vanuit de linkerzijde, gezien vanuit de voorgevel, is dat bijna niet zichtbaar vanwege het trappenhuis. Vanuit de rechterzijde is het bijna niet zichtbaar, omdat het plan onderdeel is van het lint aan de Onze Lieve Vrouwestraat. Daarbij is ervoor gekozen de appartementen te ontsluiten via een buitenruimte, uitgevoerd als een soort loggia in het hellend dak. Hierdoor ontstaat een soort setback. Om deze 'loggia' mogelijk te maken, is in de planregels een goothoogte van 9 meter opgenomen. Om te voorkomen dat er op enig moment toch een grote dakkapel o.i.d., in de massa feitelijk een extra bouwlaag, wordt gecreëerd, is de dakhelling gelimiteerd tot 30 - 35 graden. Feitelijk betreft het een achterkant-situatie. Maar juist omdat het plan, hoewel slechts minimaal, zichtbaar is vanuit de Reijndersweg, is ervoor gekozen om het dak traditioneel uit te voeren en deels weg te laten. De massa wordt daardoor kleiner en veel minder massaal.

In onderhavig bestemmingsplan is de maximum goothoogte voor het appartementengebouw vastgelegd op 9 meter en de maximum bouwhoogte op 11,5 meter. De goot- en bouwhoogte van de twee patiowoningen zullen maximaal 4 respectievelijk 7 meter bedragen, hetgeen voldoende is voor het beoogde bouwplan bestaande uit één bouwlaag met een ondergeschikte opbouw.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De voorliggende woningbouw vindt plaats op een herontwikkelingslocatie aan de rand van het centrum van Ospel. In de directe omgeving zijn reeds diverse woningen aanwezig van verschillende typen, onder andere grondgebonden woningen en appartementen. Hierdoor passen de nieuw te bouwen appartementen en patiowoningen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving. Wat betreft de situering en bouwmassa van het appartementengebouw wordt overwegend aangesloten bij de situering en bouwmassa van de bestaande en te slopen bebouwing. Het straatbeeld aan de Onze Lieve Vrouwestraat zal hierdoor niet negatief worden beïnvloed. Naar verwachting treedt zelfs een verbetering op van het straatbeeld, aangezien het leegstaande winkelpand wordt vervangen door hoogwaardige nieuwbouw.

De twee patiowoningen aan de Reijndersweg passen eveneens goed in de omgeving. De voorgevelrooilijn van deze woningen komt weliswaar iets verder naar voren te liggen dan de ten zuiden gelegen woningen, maar omdat de patiowoningen ter plaatse slechts uit één bouwlaag bestaan, wordt dit niet beleefd als een grote bouwmassa dicht op de weg.

Het parkeren ten behoeve van de appartementen zal plaatsvinden binnen het plangebied, aan de zuidzijde van het appartementengebouw. Bij elk van de patiowoning is op eigen terrein ruimte voor het parkeren van één auto. Het parkeerterrein aan de achterzijde van het appartementencomplex bestaat uit 12 parkeerplaatsen.

Tot slot komt de huidige centrumbestemming van het plangebied te vervallen. De functies die binnen deze bestemming mogelijk waren, waaronder horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies, worden in dit nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt. Eventuele milieueffecten, zoals geluidhinder en verkeersaantrekkende werking van dergelijke functies, zijn daardoor ook

niet (meer) aan de orde. Bovendien wordt het centrum van Ospel door de bestemmingswijziging compacter, doordat op deze locatie aan de rand van het centrum geen centrumfuncties meer worden toegestaan.

Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 4.1, § 4.2, § 4.3 en § 4.4).

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name de prioriteiten 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' van belang, vanwege de ligging van het plangebied binnen de dorpskern Ospel in een landelijke omgeving. Middels de realisatie van het appartementencomplex en de twee patiowoningen op een herontwikkelingslocatie in de kern Ospel wordt een bijdrage geleverd aan het nationale belang om te zorgen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Daarnaast wordt middels de herontwikkeling bijgedragen aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit, doordat de bestaande, verouderde bebouwing wordt vervangen door een moderne, hoogwaardige en duurzame gebouwen. Tot slot draagt de herontwikkeling bij aan het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, doordat de nieuwbouw zoveel mogelijk energieneutraal wordt uitgevoerd.

Voor het overige zijn gezien de aard en schaal van deze ontwikkeling geen nationale belangen uit de NOVI in het geding. De ontwikkeling is kortom in overeenstemming met de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4¹ aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen van minder dan twaalf woningen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende plan voor de realisatie van acht appartementen en twee patiowoningen ter plaatse van een voormalig winkelpand met daarbij twee wooneenheden is een dergelijk klein initiatief, waarbij per saldo acht woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op dit initiatief. Desalniettemin voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten van de Ladder, aangezien sprake is van woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied, die invulling geeft aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte binnen de kern Ospel. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op deze behoefte.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/ wijzigingen 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 bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R4

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied', waarbinnen de realisatie van nieuwe woningen bij uitstek dient te worden gefaciliteerd. Volgens het POL2014 mag in het overig bebouwd gebied woningbouw plaatsvinden, mits dit passend is binnen de regionale afspraken over woningbouw. De afweging of het plan passend is binnen het regionale woonbeleid is opgenomen in paragraaf 4.3.

Daarnaast is het plangebied volgens de kaarten bij het POL2014 gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk III, een archeologisch aandachtsgebied en een voorkeursgebied voor windturbines. De ligging binnen deze boringsvrije zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

De provinciale archeologische aandachtsgebieden betreffen representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie zet zich in voor onderzoek naar en behoud van de archeologische waarden in deze aandachtsgebieden. Dit gebeurt door toe te zien dat de aandachtsgebieden geborgd worden bij ruimtelijke ontwikkelingen, in gemeentelijke bestemmingsplannen. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Wat betreft de ligging binnen het voorkeursgebied voor windturbines dient te worden opgemerkt dat gezien de ligging van het plangebied binnen een bestaande dorpskern er feitelijk geen mogelijkheden zijn voor de realisatie van windturbines binnen het plangebied of in de directe omgeving. Het initiatief legt hierdoor geen verdere beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor windturbines. De ligging binnen het voorkeursgebied vormt hierdoor geen belemmering.

Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Op basis van de regels van de Omgevingsverordening is het in het gebied Roerdalslenk zone III verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Gezien het feit dat geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk

III. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Volgens artikel 2.2.2, lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dienen bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht. In het voorliggende geval is sprake van een herontwikkelingslocatie binnen de kern Ospel. De bestaande, te slopen bebouwing in het plangebied is niet monumentaal of beeldbepalend. Het herbenutten van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen is daardoor niet aan de orde.

In de zomer van 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijke plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft onverkort een belangrijke opgave.

Voor wat betreft de toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad in relatie tot de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 wordt verwezen naar paragraaf 4.3. Het plan voldoet gezien het bovenstaande aan de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) geactualiseerd. Voor de periode 2018-2021 heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om er voor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Aan deze actualisatie ligt een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en hierbij zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald. In de nieuwe structuurvisie zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven naar de verwachte behoefte tot 2030.

De gemeente Nederweert heeft in de periode 2018 tot en met 2021 een opgave om maximaal 349 woningen te realiseren om de huishoudensgroei te kunnen opvangen. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 553 woningen. Daaruit is de overcapaciteit berekend, zijnde 204 woningen. Van deze overcapaciteit dient de komende 4 jaar 40% gereduceerd, te weten 82 woningen.

In de kern Ospel, waar het plangebied deel van uitmaakt, is sprake van een planvoorraad van 74 woningen op 1 januari 2018. Het richtcijfer voor het aantal te bouwen woningen in Ospel bedraagt 80 wooneenheden. Met de toevoeging van dit plan is er een geringe overschrijding van de kwantitatieve ruimte. De structuurvisie kent echter de flexibiliteit om desondanks nieuwe plannen aan de voorraad toe te voegen indien die plannen kwalitatief goed aansluiten bij de behoefte en de bestaande planvoorraad daarin niet of onvoldoende kan voorzien. Zeker als daar ook ruimtelijke knelpunten mee kunnen worden opgelost zoals leegstand en (dreigende) verloedering van voormalige winkelpanden.

Wat betreft de kwalitatieve woningbouwopgave is in Ospel (op basis van het woningmarktonderzoek uit 2018) met name behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Daarnaast bestaat er behoefte aan huurwoningen, met name aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Middels de voorliggende ontwikkeling worden acht huurappartementen in de bovengenoemde segmenten en twee grondgebonden patio-woningen gerealiseerd. Van deze acht appartementen worden er drie levensloopbestendig en rolstoelgeschikt uitgevoerd. Met dit woningbouwplan wordt kortom invulling gegeven aan de genoemde kwalitatieve woningbehoefte in Ospel.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de woningen vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nederweert

De Structuurvisie Nederweert, vastgesteld op 9 november 2010, bevat een samenhangend en integraal overzicht van ruimtelijke en aanverwante ontwikkelingen en ambities binnen de gemeente Nederweert voor de periode 2010-2020.

Wat betreft wonen is het beleid gericht op een woonvoorraad die geschikt moet zijn voor alle doelgroepen, nu en in de toekomst. Hierbij is extra aandacht voor o.a. jongeren en starters, (zorgbehoevende) senioren en overige bijzondere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, mensen met een beperking en eenpersoonshuishoudens. Kansrijke (woningbouw)initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van de kernen of buitengebied van Nederweert wil de gemeente kunnen faciliteren. Hiervoor hanteert de gemeente een toetsingskader voor woningbouwplannen, met daarin de volgende criteria.

- Er dient rekening te worden gehouden met al in ontwikkeling zijnde plannen en de toekomstige behoefte aan de betreffende categorie woningen;

Afweging: de voorliggende ontwikkeling voorziet deels in levensloopbestendige woningen (drie appartementen en de twee patiowoningen), een type woningen waar een groeiende behoefte aan bestaat. De overige vijf appartementen zijn gezien hun grootte en prijsklasse (onder huurtoeslaggrens) onder andere geschikt voor jongeren en starters, een doelgroep waarvoor in de structuurvisie extra aandacht is en waarvoor voorzien dient te worden in voldoende en geschikte woonruimte.

- De bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de kernen;
Afweging: de beoogde woningen dragen bij aan de diversiteit van de woningvoorraad in de kern Ospel, aangezien er relatief weinig woningen van deze typen in deze kern aanwezig zijn.
- De bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming) in de kernen;
Afweging: zowel de levensloopbestendige patiowoningen en appartementen als de overige appartementen dragen bij aan de gewenste doorstroming. De levensloopbestendige woningen/appartementen hebben als doelgroep met name senioren. Deze doelgroep woont doorgaans in eengezinswoningen, die vrij komen wanneer de senioren kunnen doorstromen naar levensloopbestendige woningen. De overige appartementen zijn gezien hun omvang en prijsklasse onder andere geschikt voor starters en jongeren, waardoor deze hun wooncarrière hier kunnen starten.
- De bijdrage aan gewenste stimulering van belangrijke doelgroepen;
Afweging: het initiatief draagt bij aan het opvangen van de behoefte aan levensloopbestendig wonen, met name voor de doelgroep senioren. Zij kunnen hierdoor ook bij een lichte zorgvraag langer thuis blijven wonen. Daarnaast draagt het initiatief bij aan geschikte woonruimte voor starters en jongeren.
- De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving (met name door oplossing van een lokaal knelpunt en/of de realisatie op een inbreidingslocatie);
Afweging: de voorliggende ontwikkeling heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit ter plaatse. In de huidige situatie is sprake van langdurige leegstand van een voormalig winkelpand en dreigende verloedering. Middels de voorliggende herontwikkeling wordt dit opgelost. De bestaande, verouderde bebouwing wordt gesloopt en vervangen door kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw op een herstructureringslocatie binnen de kern Ospel.
- De duurzaamheid en de levensloopbestendigheid van de ontwikkeling;
Afweging: de helft van de wooneenheden die middels het initiatief mogelijk worden gemaakt, worden levensloopbestendig uitgevoerd. Wat betreft duurzaamheid worden in ieder geval de wettelijke duurzaamheidseisen in acht genomen en zullen de woningen gasloos worden uitgevoerd. Voor de appartementen wordt daarnaast gestreefd naar een energieneutraal gebouw. Wat betreft duurzaamheid wordt verder verwezen naar paragraaf 5.6.
- De verhouding bebouwing en openbare ruimte (recreatie, spelen, groene ruimte).
Afweging: de patiowoningen en de drie appartementen op de begane grond worden elk uitgevoerd met een tuin, waar voldoende ruimte aanwezig is voor een groene inrichting. Voor het overige wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeermogelijkheden.

Samengevat is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Nederweert.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Op basis van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'onverdacht' beschouwd. Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodem-materiaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met cadmium, kobalt, nikkel en zink.

Op de onderzoekslocatie staan twee schuren met asbestverdachte dakbedekking zonder goot. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

² Aeres Milieu, *Verkennend bodemonderzoek Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel*, projectnummer AM20415, 26 oktober 2020

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek asbest³ in de bodem blijkt dat op het maai-veld en in de grove fractie van het uitgegraven bodemmateriaal visueel geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. In het geanalyseerde mengmonster van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De locatie is hierdoor onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem. Het aspect asbest vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.2 Geluid

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe appartementen en woningen. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Wel is het plangebied gelegen binnen de wettelijke onderzoekszone van de Onze Lieve Vrouwestraat. Hiertoe is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Ten gevolge van het wegverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele punten op de voor- en zijgevels van het appartementengebouw overschreden als gevolg van de Onze Lieve Vrouwestraat. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 61 dB (incl. aftrek). Omdat de locatie binnen de bebouwde kom ligt, is een maximaal te ontheffen waarde van 63 dB toegestaan. Deze wordt nergens overschreden. In de onderzoeksrapportage heeft een maatregelenafweging plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat maatregelen aan de bron en afscherpende voorzieningen als niet realistisch beschouwd kunnen worden. Daarom dient ten gevolge van de overschrijding op de gevels van het appartementengebouw een hogere waarde procedure te worden gevolgd. De totale, cumulatieve geluidbelasting op de appartementen bedraagt maximaal 66 dB, waardoor een nader onderzoek naar de gevelgeluidwering van de geluidbelaste appartementen dient te worden uitgevoerd. De achtergevel (zuidgevel) van het appartementengebouw is geluidluw. Hier dient een verblijfsruimte aan gesitueerd te worden.

³ Aeres Milieu, *Verkennend onderzoek asbest in de bodem Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel*, kenmerk AM20415-2, 23 november 2020

⁴ Jacobs Ingenieurs, *Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Appartementen aan de Onze Lieve Vrouwestraat te Ospel*, rapportnummer 20-032-rap01, 1 oktober 2020

Op de gevels van de twee grondgebonden woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De totale cumulatieve geluidbelasting op de grondgebonden woningen bedraagt bij 500 mvt/etmaal op de Reijndersweg maximaal 53 dB. Dit betekent dat voor deze gevels geen hogere eis dan de standaard-eis uit het Bouwbesluit noodzakelijk is.

Conclusie

Gezien de onderzoeksresultaten vormt het aspect geluidhinder van wegverkeerslawaaï na het verlenen van de hogere waarden en het realiseren van voldoende geluidwerende gevels in het appartementencomplex geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. De benodigde gevelgeluidwering voor de appartementen is technisch prima haalbaar en zal nader worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw. De aanvraag voor de hogere waarde is gedaan op 21 april 2021. De ontwerp-beschikking van dit hogere waarde besluit zal gelijktijdig met de ontwerp-terinzagelegging van onderhavig plan worden gepubliceerd.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

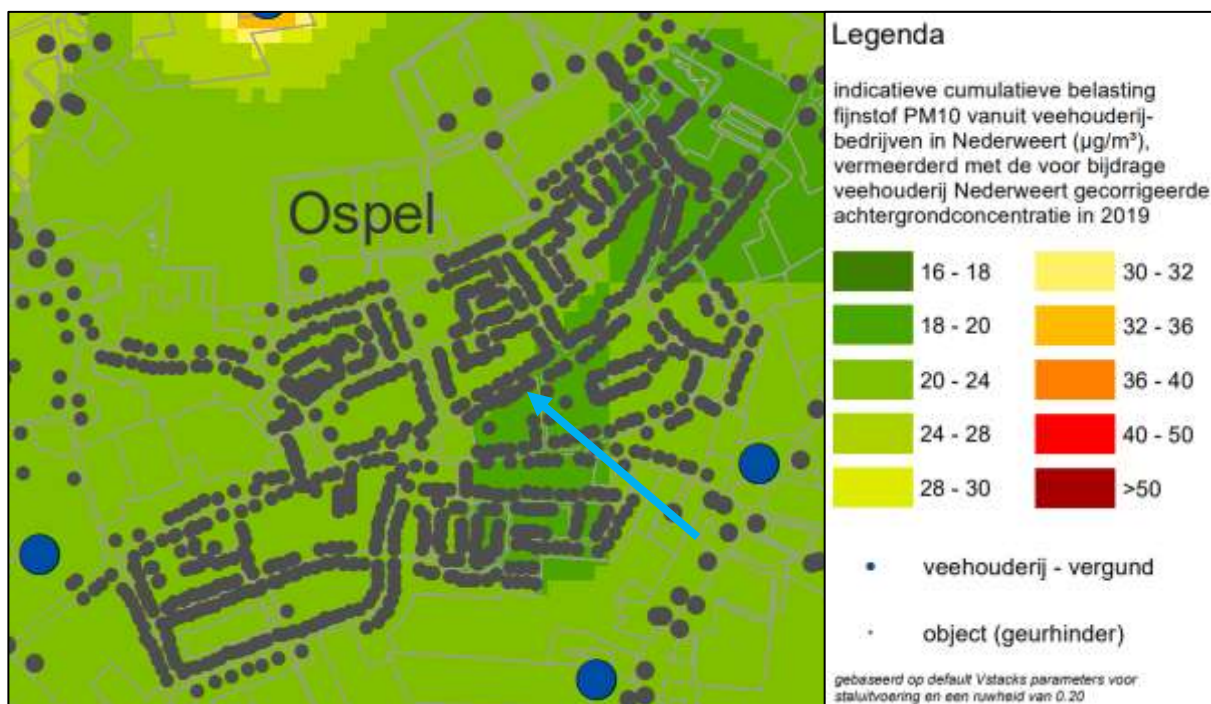
Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van acht appartementen en twee patiowoningen leidt slechts tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM is de concentratie fijnstof (PM_{10}) ter plaatse in 2020 gelegen beneden de $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie stikstof ($PM_{2,5}$) $\mu\text{g}/\text{m}^3$ beneden de $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) beneden de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor $PM_{2,5}$ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de woningbouw.

Wat betreft fijn stof van veehouderijen blijkt uit de actuele fijn stof kaart van de gemeente Nederweert (1 maart 2021) dat de concentratie fijn stof PM_{10} in het plangebied tussen de 20 en $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ligt. Hiermee wordt voldaan aan de bovengenoemde normen voor fijn stof. Fijn stof als gevolg van intensieve veehouderijen in de omgeving levert hierdoor geen belemmeringen op voor de voorliggende ontwikkeling.



Uitsnede fijn stof kaart gemeente Nederweert 1 maart 2021, met globale ligging plangebied (blauwe pijl)

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat

de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van acht appartementen en twee patiowoningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe pijl)

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dichtbij gelegen inrichting betreft een tankstation met LPG, op circa 750 meter ten westen van het plangebied. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 150 meter, en reikt daarmee bij lange na niet tot de planlocatie. Daarnaast zijn er ook geen verder weg gelegen inrichtingen waarvan het invloedsgebied tot het plangebied reikt. Vanuit dit kader zijn er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport over weg, spoorwegen, vaarwegen en door buisleidingen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen transportroutes (wegen, spoorwegen of vaarwegen) gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanuit dit kader zijn er kortom geen belemmeringen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding, weg, spoorweg of vaarweg. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.1.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van de appartementen en patiowoningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Ospel en heeft op basis van de vigerende beheersverordening een centrumbestemming. Gelet op deze ligging, en de diversiteit aan functies in de omgeving van het plangebied, kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' op basis van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Voor dergelijke gebieden geldt dat de genoemde richtafstanden in de brochure met één afstandsstap mogen worden verlaagd.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een centrumbestemming, waarbinnen onder meer detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies zijn toegestaan. Dit betreffen activiteiten van milieucategorie 1, waarvoor op basis van de ligging in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt ten opzichte van omliggende woningen. Feitelijk is het pand in gebruik als woning.

Aan de overzijde van de Onze Lieve Vrouwestraat, op circa 15 meter ten noorden van het plangebied, is eveneens een centrumbestemming gelegen, waar de bovengenoemde activiteiten zijn toegestaan. Feitelijk is aan de overzijde van het plangebied een café aanwezig. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 0 meter wordt geadviseerd op basis van de ligging binnen gemengd gebied.

De ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van deze centrumbestemmingen levert, gelet op de geringe milieu-invloed van de toegestane activiteiten, geen belemmeringen op voor de nieuwbouw. Hierbij dient bovendien te worden opgemerkt dat in de bestaande bebouwing reeds twee wooneenheden aanwezig zijn. Omliggende functies moeten dus ook in de bestaande situatie al rekening houden met de woningen in het plangebied. De nieuwbouw levert hiermee geen extra beperkingen op voor de bedrijfsvoering bij deze omliggende functies.

Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig waarvan de hindercontour tot het plangebied reikt.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.6 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten, waaronder woningen. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Voor de gemeente Nederweert geldt de 'Verordening geurhinder en veehouderij Nederweert 2017'.

Het plangebied ligt volgens de verordening in zone A. Ter plaatse geldt een voorgrondnorm van 1,5 odour units op een geurgevoelig object. Voor de achtergrondbelasting wordt in de Gebiedsvisie Geurhinder en Veehouderij Nederweert uitgegaan van de volgende maximale toetswaarden:

- 10 ouE/m³ voor woonkernen, plangebieden voor woningbouw en toekomstige bedrijfsterreinen (mits bebouwde kom);
- 20 ouE/m³ voor het extensiverings- en verwevingsgebied en toekomstige bedrijfsterreinen (mits buitengebied);
- 32 ouE/m³ voor het landbouwontwikkelingsgebied.

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'woonkernen, plangebieden voor woningbouw', waarbij een hinderpercentage van 12% aanvaardbaar wordt bevonden (dit houdt in: 10 ouE/m³ aan achtergrondbelasting in concentratiegebied veehouderij).

Indien de voorgrondbelasting meer dan 50% van de achtergrondbelasting bedraagt, dan is de voorgrondbelasting bepalend voor de hinder.

Op 8 juni 2021 is een raadsvoorstel aangenomen omtrent de 'Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, derde herziening'. Volgens dit besluit dient er voor wat betreft gevoelige objecten in alle dorpskernen niet meer getoetst te worden aan de geurnormen en afstanden in voornoemde beleidsregel. Na de wijziging combiluchtwassers van 20 juli 2018 stootten stallen met combiluchtwassers meer geur uit dan voorheen bekend. De geurcontouren die op de gemeentelijke geurkaarten eerst de randen van de kernen Nederweert, Ospel en Nederweert-Eind bedekten, kwamen er nu ruim overheen. Daarbij ontstond een ongewenste situatie waarin, omringd door tientallen bestaande woningen, een nieuw woningbouwplan niet mogelijk was. Middels het besluit wordt de omgekeerde werking in de dorpskernen en direct aansluitend aan de dorpskernen niet getoetst aan de gemeentelijke geurverordening en gebiedsvisie. Gevoelige functies mogen binnen de geurcontour van agrarische bedrijven mogelijk worden gemaakt zolang er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bedrijven niet door de nieuwe gevoelige functies belemmerd worden en er sprake is van een goede belangenafweging, een en ander zoals in de jurisprudentie bepaald.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling heeft M-tech een geuronderzoek⁵ uitgevoerd, waarin de achtergrondbelasting is berekend. Tevens is een voorgrondberekening uitgevoerd voor de dichtstbijzijnde veehouderij, die is gelegen aan de Waatskamp 118. In de navolgende tabel zijn de rekenresultaten weergegeven.

Tabel 4-a: berekende geurbelasting		
achtergrondbelasting t.g.v. alle veehouderijen binnen straal van 2 km van de projectlocatie		berekende geurbelasting [ou_E/m³] als 98-percentiel
i.d.	omschrijving	
1	Bouwplan noordwest	10,7
2	Bouwplan noordoost	10,7
3	Bouwplan zuidoost	9,9
4	Bouwplan zuidwest	11,0
voorgroundbelasting t.g.v. dichtstbijzijnde veehouderij Waatskamp 118		berekende geurbelasting [ou_E/m³] als 98-percentiel
i.d.	omschrijving	
1	Bouwplan noordwest	1,3
2	Bouwplan noordoost	1,3
3	Bouwplan zuidoost	1,4
4	Bouwplan zuidwest	1,5

Resultaten geurberekeningen achtergrond- en voorgroundbelasting

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de berekende achtergrondbelasting ten hoogste 11,0 ou_E/m³ bedraagt. Hiermee wordt voldaan niet voldaan aan de toetswaarde van 10 ou_E/m³ voor het gebied 'woonkernen, plangebieden voor woningbouw en toekomstige bedrijfsterreinen (mits bebouwde kom)' conform de Gebiedsvisie Geurhinder en Veehouderij Nederweert.

De ten hoogste toegestane geurbelasting ter plaatse van de projectlocatie bedraagt 1,5 ou_E/m³ als 98-percentiel, gelet op de normen behorende bij de Verordening Geurhinder en veehouderij Nederweert 2017. Deze norm wordt door de veehouderij aan Waatskamp 118 gerespecteerd.

Aangezien de voorgroundbelasting minder dan 50% bedraagt van de achtergrondbelasting, is de achtergrondbelasting bepalend voor de hinder. Volgens de handreiking bijlage 6 en 7 komt een achtergrondbelasting van 11 ou_E/m³ overeen met een geurhinderpercentage van 13% en milieukwaliteit 'redelijk goed'. Volgens de gebiedsvisie van de gemeente wordt een geurhinderpercentage van 12% als aanvaardbaar geacht. Het verschil in geurhinderpercentage is echter minimaal en resulteert in dezelfde milieukwaliteit 'redelijk goed'. Daarnaast wordt de projectlocatie reeds omringd door geurgevoelige objecten en zijn er op een gedeelte van de projectlocatie reeds geurgevoelige objecten aanwezig in de vorm van (bedrijfs)woningen, welke ten behoeve van het bouwplan gesloopt zullen wor-

⁵ M-tech Nederland BV, *Geuronderzoek ten behoeve van het bouwplan aan Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel*, referentie Olv.Osp.20.GO BP-02, 18 juni 2021

den. Op basis van het raadsbesluit van 8 juni 2021 hoeft voor de omgekeerde werking voor woningbouwplannen in de dorpskernen niet meer getoetst te worden aan de gemeentelijke geurverordening en gebiedsvisie. Bovengenoemde overschrijding is daarmee niet relevant.

Bovenstaande betekent dat er ter plaatse van de beoogde nieuwbouwwoningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur. Er is immers geen verslechtering te verwachten ten opzichte van de bestaande geursituatie op de betreffende locatie.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder van veehouderijen bestaan er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Het plangebied is gelegen binnen het provinciale archeologische aandachtsgebied 'Weert-Noord'. De provinciale archeologische aandachtsgebieden betreffen representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie zet zich in voor onderzoek naar en behoud van de archeologische waarden in deze aandachtsgebieden. Dit gebeurt door toe te zien dat de aandachtsgebieden geborgd worden bij ruimtelijke ontwikkelingen, in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de vigerende beheersverordening is voor het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 (hoog)' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en met een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. Het zuidelijk deel van het plangebied kent geen archeologische dubbelbestemming.

Het beoogde appartementencomplex is geprojecteerd ter plaatse van de bestaande bebouwing. Voor deze locatie kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de bodem reeds is verstoord bij de bouw van dit huidige gebouw. Archeologische waarden worden ter plaatse dan ook niet meer verwacht. Voor het overige vinden binnen de archeologische dubbelbestemming geen ingrepen in de bodem plaats die de

genoemde ondergrenzen zullen overschrijden. Ter plaatse van de patiowoningen geldt geen archeologische dubbelbestemming, waardoor voor de bodemingrepen die daar zijn voorzien geen archeologische onderzoeksplicht geldt. Vanuit archeologie zijn er daardoor geen belemmeringen voor de bouw van deze woningen.

De meldingsplicht conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet (1 juli 2016) blijft tevens van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden in het plangebied alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Enkele panden in de omgeving zijn geïnventariseerd in het kader van het Monument Inventarisatie Project (MIP). Op deze bebouwing wordt geen invloed uitgeoefend middels de voorliggende woningbouw. Daarnaast is de Onze Lieve Vrouwestraat ter hoogte van het plangebied aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op het verloop en profiel van deze weg.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Provinciaal Omgevings-

plan Limburg 2014 (POL2014). De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, heeft BRO een quickscan flora en fauna⁶ uitgevoerd in het plangebied. De conclusies van deze quickscan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Sarsven en De Banen', bevindt zich op circa 2,5 kilometer afstand ten zuiden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie

⁶ BRO, Quickscan flora en fauna Onze Lieve Vrouwenstraat 50-52 te Ospel, projectnummer P03431, 3 november 2020

van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Om negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op voorhand te kunnen uitsluiten, is een berekening⁷ uitgevoerd in AERIUS Calculator.

Met de inwerkingtreding van de Stikstofwet (vanaf 1 juli 2021) is vrijstelling van de vergunningplicht Wet natuurbescherming verleend voor de aanlegfase van ontwikkelingen (bouw, sloop en aanleg), daarmee is het ook niet meer nodig om voor de aanlegfase een stikstofberekening uit te voeren. Voor de gebruiksfase moet deze nog wel uitgevoerd worden. De vrijstelling is onder meer mogelijk omdat de stikstofemissies die vrijkomen in de aanlegfase uiteindelijk kunnen worden gecompenseerd met de maatregelen die in het programma worden opgenomen.

In deze AERIUS-berekening zijn de sloop van de huidige bebouwing, de aanleg/bouwfase van de nieuwbouw (volledigheidshalve) en de uiteindelijke gebruiksfase meegenomen. Uit deze berekening is geconcludeerd dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden maximaal 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor de locatie in het planjaar 2020. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de plannen aan de Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 / Reijndersweg in Ospel.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroeene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 1,4 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone, de zilvergroeene natuurzone of de bronsgroene landschapszone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Wat betreft de bescherming van houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is het plangebied gelegen binnen de bebouwde kom. Hierdoor is toetsing aan het onderdeel houtopstanden bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het bestaande gebouw in het noordelijk deel van het plangebied bevat geschikte nestlocaties voor de huismus en gierzwaluw en geschikte rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten. Met betrekking tot de sloop van dit gebouw zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van de huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven.

Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de

⁷ M&A Omgeving BV, AERIUS-berekening Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 / Reijndersweg, Ospel, rapportnummer 220-OOLV50-52-Ik-v1, 1 december 2020

aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Met in acht name van deze maatregelen kan de ontwikkeling in overeenstemming met de natuurwetgeving worden uitgevoerd.

Conclusie

Na uitvoering van het benodigde vervolgonderzoek en indien nodig na het verlenen van een eventuele ontheffing en/of het nemen van passende maatregelen, kan de sloop van de bestaande bebouwing in overeenstemming met de natuurwetgeving plaatsvinden. Voor het overige zijn er vanuit de natuurwetgeving en het natuurbeleid geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht in acht wordt genomen.

5.4 Leidingen en infrastructuur

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de geldende beheersverordening geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

5.5 Verkeerskundige aspecten

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Reijndersweg. Voor het appartementengebouw wordt een inrit gerealiseerd die leidt naar een parkeerterrein met in totaal 10 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het appartementencomplex, waarvan twee parkeerplaatsen voor de levensloopbestendige woningen. Dit terrein is aan de achterzijde (zuidzijde) van het appartementengebouw geprojecteerd.

De verkeersgeneratie van de nieuwe appartementen en patiowoningen is berekend op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Hierbij is uitgegaan van acht middeldure tot goedkope huurappartementen (incl. sociale huur) en twee huurhuizen in de vrije sector. Qua omgevingstype en stedelijkheidsgraad is uitgegaan van de rest van de bebouwde kom in een niet-stedelijke gemeente. De gezamenlijke verkeersgeneratie van de appartementen en patiowoningen ligt tussen de 44 en 52 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Om te bepalen of hiermee sprake is van een toe- of afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie dient de verkeersgeneratie te worden vergeleken met die van de voormalige functies. Ter plaatse was sprake van een winkel met een brutovloeroppervlakte (bvo) van circa 260 m² en twee wooneenheden. De winkelfunctie sluit qua verkeersgeneratie het meest aan bij de categorie 'buurt- en dorpscentrum' uit de CROW-publicatie. De verkeersgeneratie van dergelijke winkelveorzieningen ligt tussen de 48,1 en 79,4 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² bvo. Voor de voormalige winkel, die een bvo van circa 260 m² had, ligt de verkeersgeneratie daarmee tussen de 125 en

206 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De woningen hadden daarnaast nog elk een verkeersgeneratie van 5,2 tot 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal (uitgaande van de categorie middeldure koopappartementen).

Uit een vergelijking van de huidige en de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen. De Onze Lieve Vrouwestraat, de Reijndersweg en andere omliggende woningen kunnen de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen hierdoor zonder problemen verwerken.

Het parkeren ten behoeve van de appartementen zal plaatsvinden binnen het plangebied, aan de zuidzijde van het appartementengebouw. Op basis van de nog in procedure zijnde 'Paraplubeheersverordening Kernen' dient de benodigde parkeergelegenheid te worden bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Hierbij is uitgegaan van acht middeldure tot goedkope huurappartementen (incl. sociale huur) en twee huurhuizen in de vrije sector. Qua omgevingstype en stedelijkheidsgraad is uitgegaan van de rest van de bebouwde kom in een niet-stedelijke gemeente.

De parkeerbehoefte van de acht appartementen ligt tussen de 8 en 14,4 parkeerplaatsen. Voor de twee patiowoningen ligt de parkeerbehoefte tussen de 3,2 en 4,8 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling ligt hiermee tussen de 11,2 en 19,2 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein aan de achterzijde van het appartementencomplex bestaat uit 8 parkeerplaatsen voor het appartementencomplex en twee voor de levensloopbestendige woningen. In totaliteit bedraagt het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied daarmee 10 plaatsen. Dit aantal ligt binnen de berekende bandbreedte. Aangezien de twee patiowoningen en drie van de appartementen zijn bedoeld voor de doelgroep senioren, zal de parkeerbehoefte in de praktijk aan de onderkant van deze bandbreedte liggen. Het autobezit onder senioren is in het algemeen namelijk lager dan het gemiddelde. Hierdoor wordt verwacht dat de 10 geplande parkeerplaatsen voldoende zullen zijn. Voor eventueel bezoek kan worden voorzien in parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De Onze Lieve Vrouwenstraat en de Reijndersweg bieden voldoende plekken om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Bovendien zijn in het voorliggende bestemmingsplan parkeerregels opgenomen, op basis waarvan op het eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's. Deze parkeerregels zijn opgenomen conform de ontwerp 'Paraplubeheersverordening Kernen'. Middels deze regel is gewaarborgd dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen voor de woningen.

5.6 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. Per 1 januari 2021 wordt deze EPC-eis vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie-neutrale gebouwen (BENG). Omgevingsvergunningaanvragen die vanaf die datum worden ingediend, dienen dus aan de BENG-eisen te voldoen.

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m²/jr);
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m²/jr);
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Voor deze eisen zijn grenswaarden opgenomen waaraan voldaan dient te worden.

Daarnaast zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de nieuwe appartementen en patiowoningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet. Voor het appartementengebouw wordt bovendien gestreefd naar een energieneutraal gebouw.

5.7 Waterparagraaf

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het maaiveld ter plaatse in het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa 31,8 m +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordwestelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 27,8 m +NAP. Het gemiddelde grondwaterniveau bevindt zich hiermee naar verwachting op circa 4 m beneden maaiveld. Het plangebied is niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied gelegen. Op basis van POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden, waardoor vanuit dit kader geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

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

Afvalwater en hemelwater

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

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

Conform richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen gedi-mensioneerd dienen worden op een bui van 100 mm met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Conform het gemeentelijk beleid kan voor kleine bouwplannen worden volstaan met een minimale bergingseis voor de nieuwe verhardingen van 30 mm. Het voorliggende plan betreft een dergelijk klein bouwplan, waardoor de gemeentelijke bergingseis van 30 mm leidend is.

Op basis van de actuele inrichtingsschets is een inschatting gemaakt van de toekomstige hoeveelheid bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied. Op basis van het huidige bouwplan bedraagt de toekomstige hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied circa 1.000 m². Vergeleken met de huidige hoeveelheid bebouwing en verharding in het plangebied, betreft dit slechts een beperkte toename van het verhard oppervlak.

Op basis van dit uitgangspunt dient binnen het plangebied voorzien te worden in een bergings- of infiltratiecapaciteit van $(1.000 \times 0,03 =) 30 \text{ m}^3$. In het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om in deze capaciteit te kunnen voorzien. De exacte ligging en dimensionering van deze voorzieningen zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. Hierbij worden de bovengenoemde eisen in acht genomen.

Overleg waterbeheerder

De totale omvang van het plangebied bedraagt slechts circa 1.400 m^2 . Bovendien is het plangebied in de bestaande situatie al grotendeels verhard, waardoor per saldo slechts sprake is van een beperkte toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Voor het overige zijn er evenmin waterschapsbelangen in het geding, waardoor het bestemmingsplan niet aan het waterschap hoeft te worden voorgelegd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 M.e.r.-beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling van woningen komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van acht appartementen en twee patiowoningen binnen de bestaande kern Ospel, ter plaatse van een voormalig winkelpand met daarbinnen een leegstaande bakkerij en twee wooneenheden. Blijkens jurisprudentie⁸ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

⁸ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename met acht wooneenheden. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.3 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en bij recente ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen in de gemeente Nederweert en de vigerende beheersverordeningen 'Paraplubeheersverordening Kernen' en 'Ospel 2014'.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Voor het appartementencomplex en de patiowoningen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Binnen het bouwvlak voor het appartementengebouw zijn gestapelde woningen mogelijk gemaakt middels de bouwaanduiding 'gestapeld'. Voor de patiowoningen is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Door middel van maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. De ligging van de voorgevels is aangeduid middels de figuur 'gevellijn'. De hoofdgebouwen dienen in of evenwijdig aan deze lijn te worden gebouwd. Op de gronden vanaf 3 meter achter de voorgevellijn is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. De bouwregels sluiten aan bij de bouwregels voor woningen uit de recente ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen in de gemeente Nederweert.

Waarde – Archeologie 2 (hoog)

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (hoog)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het noordelijk deel van het plangebied, conform de geldende beheersverordening 'Ospel 2014'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht indien bouwwerken worden gebouwd of bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van meer dan 40 cm en een oppervlakte van meer dan 250 m².

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot het afkoppelen van hemelwater. Deze regels zijn afkomstig uit de in voorbereiding zijnde 'Paraplubeheersverordening Kernen'. De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning kleinschalige afwijkingen mogelijk te maken. In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze is in overeenstemming met de parkeerregels uit de in voorbereiding zijnde 'Paraplubeheersverordening Kernen'.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling, de bouw van acht appartementen en twee patiowoningen, betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. In het kader van het kostenverhaal zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

7.2 Overleg

Omgevingsdialoog

Op 3 september 2020 is bij Cafe de Prins in Ospel een informatiebijeenkomst met omwonenden georganiseerd door de initiatiefnemer. Hierbij waren ook de wethouder en behandelend ambtenaar namens de gemeente Nederweert aanwezig. Deze bijeenkomst is positief verlopen. De aanwezigen waren nieuwsgierig naar het project, maar hadden weinig op- of aanmerkingen. Enkele aanwezigen gaven aan het jammer te vinden dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Afsproken is dat op het moment dat de plannen verder zijn uitgewerkt, de buurt nader geïnformeerd wordt.

Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit.

8. 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 inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

