Structuurvisie Centrum Nederweert-Budschop

Gemeente Nederweert

Vastgesteld

Ruimte | om *in* te leven

Structuurvisie Centrum Nederweert-Budschop

Gemeente Nederweert

Vastgesteld

Rapportnummer:	213x00265 NL.IMRO.0946.SVcentrum2010VAST
Datum:	20 juli 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Winand Bijlmakers, Gemeente Nederweert
Projectteam BRO:	Paul Gerards, Bas Zonnenberg, Jeroen Smedts, Ciska Verhoef
Trefwoorden:	Structuurvisie, Wvg, Centrum Nederweert, Centrum Budschop, Uitbreidingswijk Merenveld, gemeente Nederweert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	Structuurvisie voor het Centrum van Nederweert en Budschop, ten behoeve van de bestendiging van het voorkeursrecht op enkele percelen binnen het plangebied

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **7**
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Plangebied 8
1.3 Nieuwe Wvg wetgeving 10
1.4 Leeswijzer 11

2. VISIE OP CENTRUM NEDERWEERT-BUDSCHOP **13**
2.1 Inleiding 13
2.2 Toekomstvisie 13
2.2.1 Verbinding Nederweert-Budschop 13
2.2.1 Detailhandelsvisie 14
2.2.2 Woonvisie 16
2.2.3 Visie verkeer en vervoer 17
2.3 Programmatische uitwerking 17
2.3.1 Verbindingen 17
2.3.2 Programma centrum Nederweert 18
2.3.3 Programma Budschop 20
2.3.4 Programma Merenveld 21
2.4 Structuurvisiekaart 21

3. BELEIDSCONTEXT **23**
3.1 Rijksbeleid 23
3.1.1 Nota Ruimte 23
3.1.2 Afweging Rijksbeleid 24
3.2 Provinciaal beleid 24
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 24
3.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu 27
3.2.3 Afweging provinciaal beleid 27
3.3 Regionaal beleid 28
3.3.1 Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 28
3.3.2 Afweging regionaal beleid 29
3.4 Gemeentelijk beleid 29
3.4.1 Strategische visie Nederweert in 2020 29
3.4.2 Afweging gemeentelijk beleid 30
3.5 Bestemmingsplanvergelijking 30
3.5.1 Doel van de bestemmingsplanvergelijking 30

3.5.2 De plandelen 30
3.5.3 Planvergelijking 36
3.5.4 Conclusie 36

4. HAALBAARHEID 39
4.1 Economische haalbaarheid 39
4.2 Milieu- en waardenaspecten 40
4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie 40
4.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit 41
4.2.3 Duurzaamheid 42
4.2.4 Externe veiligheid 43
4.2.5 Flora en fauna 44
4.2.6 Geluidhinder 45
4.2.7 Luchtkwaliteit 46
4.2.8 Milieuzonering 47
4.2.9 Water 48
4.2.10 Explosieven 48
4.3 Maatschappelijke haalbaarheid 48

5. UITVOERINGSPARAGRAAF 49
5.1 Procedurele regie 49
5.2 Instrumentele regie 50
5.3 Financiële regie 51

Bijlage 1. Kaart met toegedachte bestemmingen
Bijlage 2. Inspraaknota

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Nederweert is voornemens tezamen met Synchroon het centrum van Nederweert en Budschop een nadere impuls te geven. Hiertoe is het Masterplan Nederweert-Budschop opgesteld (februari 2009). Het doel van het masterplan is een visie weer te geven op welke wijze een aantrekkelijk en levendig centrumgebied tot stand kan worden gebracht. Een centrum waarin Nederweert haar verzorgingspositie binnen de regio behoudt en versterkt. Ook biedt de centrumversterking een kans om wonen in het centrum te bevorderen en een betere relatie tot stand te brengen tussen Nederweert en Budschop. Onderdeel van het masterplan is tevens de nieuwe woonwijk Merenveld. Met de ontwikkeling van de wijk kunnen namelijk middelen worden gegenereerd om de centrumontwikkeling in Nederweert-Budschop mogelijk te maken.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen dienen derhalve gewijzigd te worden. Op een aantal voor de centrumontwikkeling benodigde gronden is het voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dit voorkeursrecht dient uiterlijk in september 2010 bestendigd te worden. Aangezien de plannen voor de ontwikkelingen nog niet tot op bestemmingsplanniveau uitgewerkt zijn, zal het Wvg door middel van een structuurvisie bestendigd worden.

Het Masterplan Nederweert-Budschop vormt het uitgangspunt voor de structuurvisie voor Centrum Nederweert-Budschop.

In het kader van de Wvg-bestendiging wordt in de structuurvisie de haalbaarheid op hoofdlijnen onderbouwd van de ontwikkeling van Centrum Nederweert-Budschop. Aan betrokken partijen (grondeigenaren-/gebruikers en belanghebbenden in omgeving) dient immers een bepaalde mate van zekerheid geboden te kunnen worden dat de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk plaats gaat vinden. Het betreft de volgende haalbaarheidsaspecten:

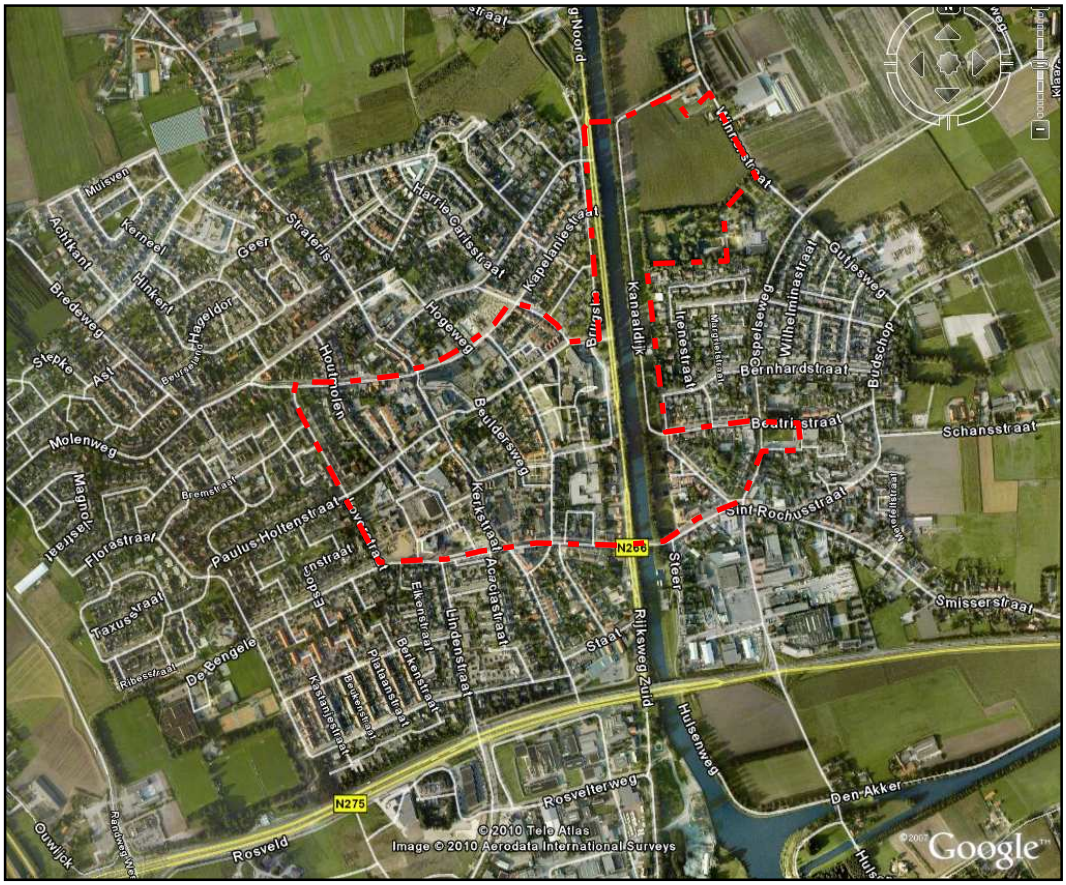
- financiële haalbaarheid;
- milieu- en waardenaspecten: in het kader van het onderbouwen van de haalbaarheid op hoofdlijnen met betrekking tot de milieu- en waardeaspecten dienen globale milieu- en waardenonderzoeken verricht te worden.
- sociaal-maatschappelijke haalbaarheid: dit blijkt uit het te doorlopen inspraak- en (voor)overlegtraject en dient verwoord te worden in de vast te stellen structuurvisie.

Relatie met de gemeentebrede structuurvisie
Op dit moment is een structuurvisie voor de gehele gemeente Nederweert in voorbereiding. Het masterplan centrum Nederweert - Budschop is hierin ook opgenomen. Qua schaalniveau leent de overall structuurvisie zich niet voor een verdere uitwerking en doorvertaling van het masterplan (ook in relatie tot de Wvg). Derhalve is gekozen deze doorvertaling in een afzonderlijke structuurvisie te regelen.

1.2 Plangebied

In de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven waarop het Masterplan, en deze structuurvisie, van toepassing zijn. Het plangebied omvat 3 delen:
- Centrum Nederweert
- Centrum Budschop
- Uitbreidingswijk Merenveld

Ook de verbindingen tussen deze drie gebieden maken deel uit van het structuurvisiegebied.

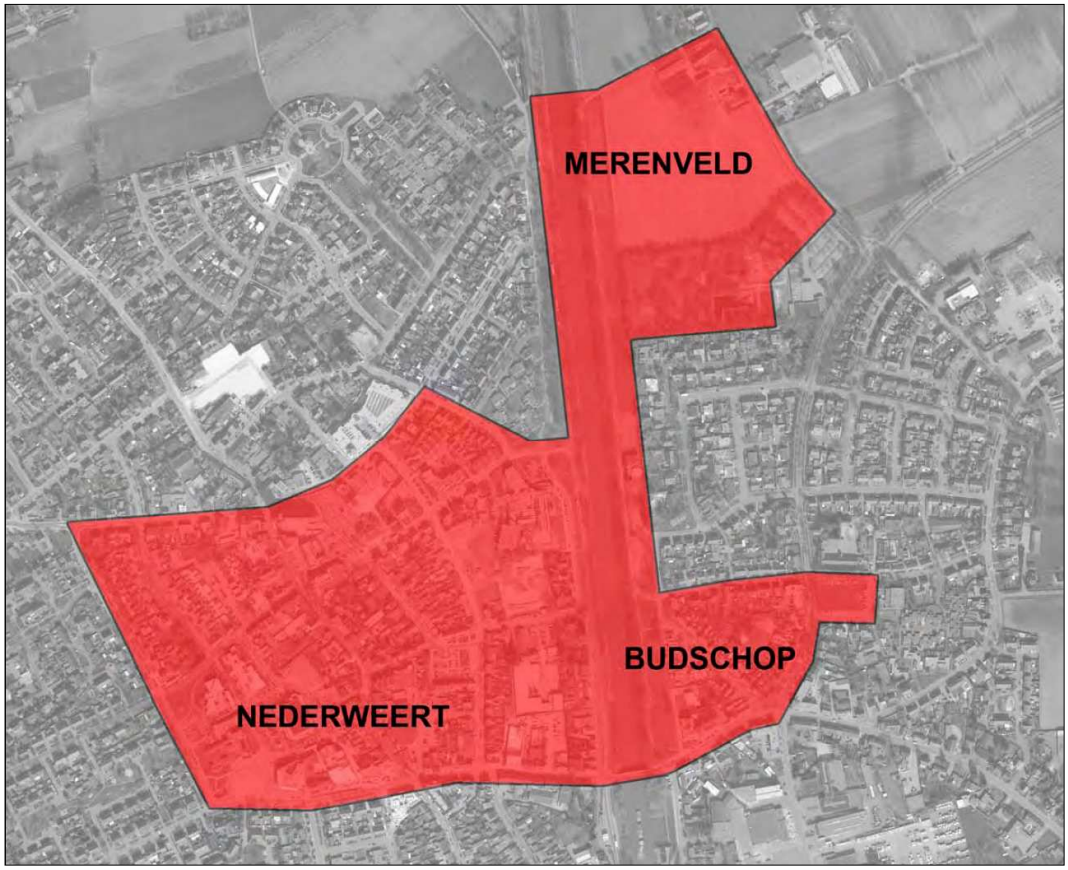


Afbeelding 1. Plangebied Structuurvisie

Centrum Nederweert
Het centrum van Nederweert wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Wonen, maatschappelijke en commerciële functies voeren de boventoon. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt met name bepaald door de Kerkstraat. Op de achterterreinen is veel parkeergelegenheid. Tezamen met de rommelige achterzijdes van de percelen, doet dit afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Centrum Budschop
Centrum Budschop is kleinschaliger en groener van aard dan het centrum van Nederweert. De voorzieningen zijn met name aan de St. Rochusstraat geconcentreerd. Budschop en Nederweert worden door de Zuid-Willemsvaart van elkaar gescheiden.

Merenveld
Merenveld is gelegen aan het kanaal, ten noorden van Budschop. Op dit moment is het gebied voornamelijk agrarisch in gebruik. Daarnaast is hier ook een voormalig buitenzwembad met ligweide gelegen.



Afbeelding 2. De deelgebieden binnen het plangebied.

1.3 Nieuwe Wvg wetgeving

De concrete aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie voor Centrum Nederweert-Budschop is de wens om het gevestigde voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te bestendigen.

Met het in werking treden van de huidige Wro is ook de nieuwe Wvg-wetgeving van kracht geworden. In deze nieuwe wetgeving zijn voor nieuwe vestigingen de termijnen wat opgerekt, is de procedure doorzichtiger en zijn er minder besluitvormingsmomenten dan in de voorgaande Wvg-wetgeving.

Afbeelding 3. Overzicht van de gronden waarop het voorkeursrecht gevestigd is.

Voor reeds gevestigde voorkeursrechten blijven de 'oude' termijnen (nagenoeg) gehandhaafd. Het is echter niet meer noodzakelijk om voor de afloop van de tweejaar-termijn een ontwerp structuurvisie (voorheen structuurplan) dan wel ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen, om vervolgens wederom binnen 5 maanden het betreffende product vast te moeten stellen om te voorkomen dat het Wvg verloopt. Voor oude Wvg-vestigingen geldt[1], dat binnen 2 jaar en 6 maanden een bestemmingsplan dan wel een structuurvisie vastgesteld dient te zijn. Voor de planlocatie is dat voor 25 september 2010.

Na vaststelling van deze structuurvisie ter Wvg-bestendiging voor het plangebied, moet vervolgens binnen 3 jaar (want immers onder de nieuwe wetgeving) een bestemmingsplan vastgesteld zijn, dus uiterlijk september 2013. Er is geen verlengingsbesluit na 2 jaar meer nodig.

1.4 Leeswijzer

Deze structuurvisie is als volgt opgebouwd: de visie op het plangebied komt in hoofdstuk 2 aan bod. De beleidscontext is verwoord in hoofdstuk 3. De financiële haalbaarheid, de milieu- en waardenaspecten en maatschappelijke haalbaarheid worden in hoofdstuk 4 aangetoond. Hoofdstuk 5 omvat ten slotte de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.

[1] Conform artikel 9.4.4 overgangsrecht Wvg gemeenten

2. VISIE OP CENTRUM NEDERWEERT-BUDSCHOP

2.1 Inleiding

In hoofdstuk 1 is reeds heel kort ingegaan op de bestaande situatie binnen de drie deelgebieden die deel uitmaken van deze structuurvisie. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de visie zoals deze in het Masterplan is neergelegd, om te komen tot een aantrekkelijk en levendig centrumgebied. Hierbij wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de verzorgingspositie van Nederweert binnen de regio, het bevorderen van wonen in het centrum en het tot stand brengen van een betere relatie tussen Nederweert en Budschop.

In de onderstaande paragrafen zal hiertoe voor verschillende deelaspecten ingegaan worden op de voor de deelgebieden voorgestane veranderingen. Hierbij zal allereerst de algemene toekomstvisie worden beschreven. Vervolgens zal worden ingegaan op de programmatische uitwerking hiervan.

Van belang hierbij is te beseffen dat het een visie op hoofdlijnen betreft, die uiteindelijk vertaald zal moeten worden in nieuwe bestemmingsplannen voor het gebied.

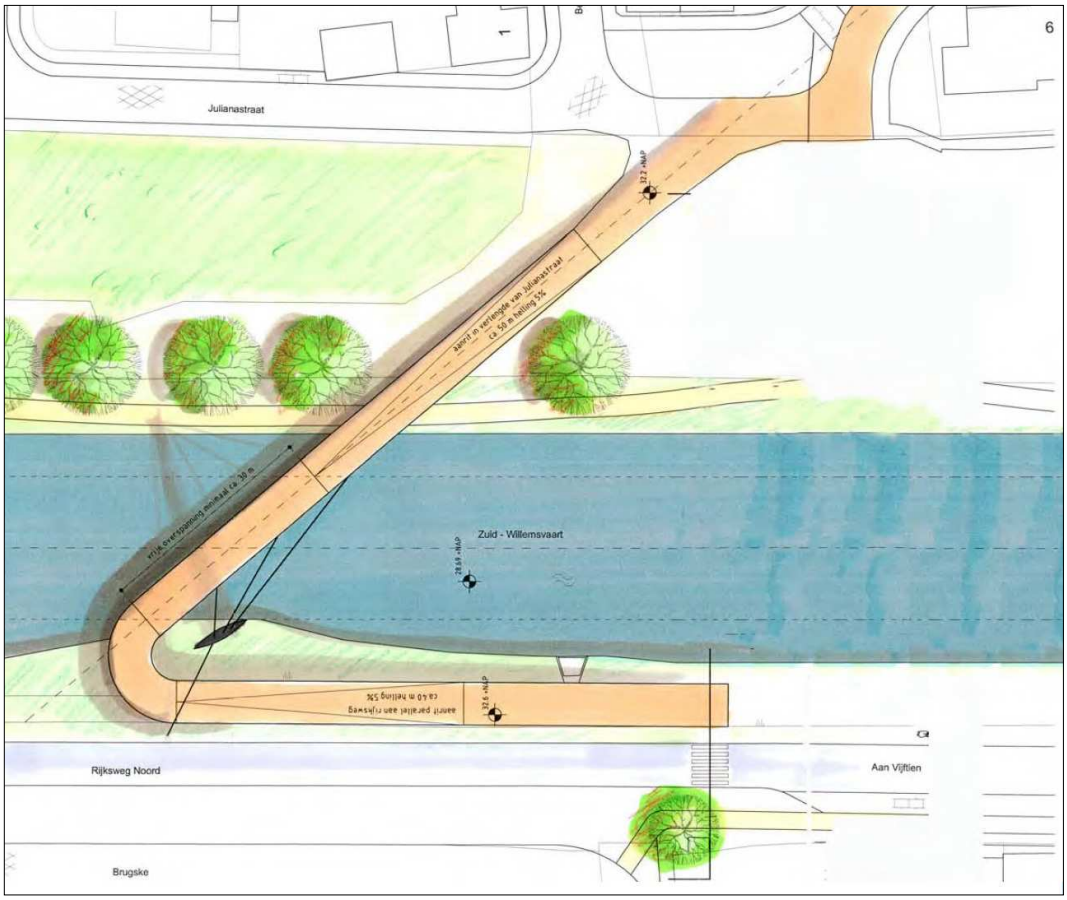
2.2 Toekomstvisie

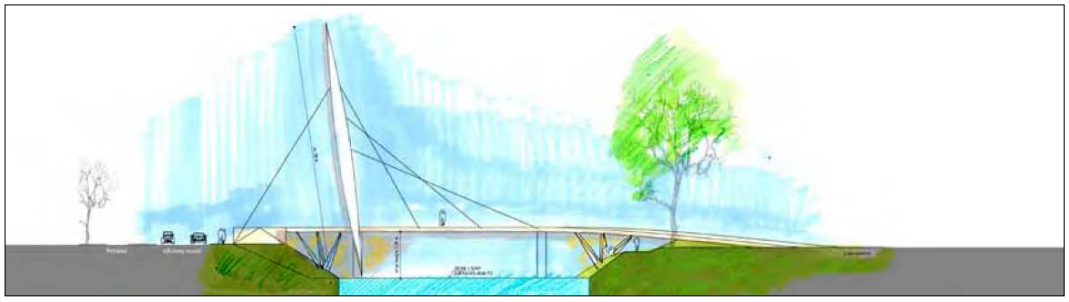
2.2.1 Verbinding Nederweert-Budschop

Een belangrijk streven binnen het Masterplan en voorliggende structuurvisie wordt gevormd door de wens om de dubbelkern Nederweert-Budschop meer samen te laten gaan. Dit dient plaats te vinden door de onderlinge verbindingen te verbeteren, zowel in ruimtelijke als functionele zin.

Ruimtelijk wordt de koppeling met Budschop sterk verbeterd, wanneer meer ruimte gegeven wordt aan de voetganger en de fietser. In de stedenbouwkundige visie is dit uitgewerkt in de geplande nieuwe voetgangers/fietsersbrug over de Zuid-Willemsvaart in het verlengde van de Julianastraat aan de Budschopse zijde, uitkomend op de Pastoor van der Steenstraat aan de Nederweertse zijde.

Functioneel wordt deze “verbindingszone” versterkt door de situering van een ‘Huis van Cultuur & Welzijn’ bij de aanlanding van deze nieuwe langzaamverkeerverbinding in Budschop.





Afbeeldingen 4 en 5. Impressie van de te realiseren langzaamverkeersbrug tussen het centrum van Nederweert en het centrum van Budschop.

2.2.1 Detailhandelsvisie

Voor het centrumgebied van Nederweert is een verdere versterking van het winkelgebied vereist door concentratie van de detailhandelsvoorzieningen in een beperkter gebied. De gemeente is voornemens de hogere dichtheid te realiseren, door het gebied waar zich nu het voormalige woonwarenhuis van Wijen en de Emté-supermarkt bevinden en de directe omgeving ervan, aan te pakken. Ook de loods Poell maakt deel uit van deze ontwikkeling.

Gestreefd wordt naar een vervanging van het voormalige woonwarenhuis door een winkelblok, waarin een of twee te verplaatsen supermarkten zich kunnen vestigen, waarbinnen tevens een ruime parkeergarage kan worden opgenomen en waarboven kan worden gewoond. Er wordt binnen dit gebied met andere woorden gestreefd naar meervoudig ruimtegebruik.

Middels deze aanpak wordt gekozen voor een tweepolenstructuur van de winkel- en aanverwante voorzieningen in de kern Nederweert. Een kernwinkelgebied dat ligt tussen enerzijds de nieuwe winkelpool op de locatie Wijen, die goed aangetakt is op de Kerkstraat, en anderzijds de bestaande winkelpool aan de Lambertushof. Met een compact, compleet en comfortabel centrum, is Nederweert in staat haar functie als bovenlokaal verzorgend centrum goed te vervullen.

Van belang hierbij is dat nieuwe winkelontwikkelingen elders in het centrum van Nederweert en Budschop niet gestimuleerd worden. Voor de kern Budschop kan langs de kanaalzone wel een concentratie van maatschappelijke en culturele voorzieningen komen, in de vorm van een multifunctionele accommodatie (MFA).

Afbeelding 6. Globale schets van de onderlinge relaties tussen de verschillende onderdelen van het Masterplan en voorliggende structuurvisie.

2.2.2 Woonvisie

De gemeente Nederweert heeft een ambitieus woningbouwprogramma voor de komende jaren, waarbij de gemeente wil doorgroeien. Met de in het masterplan opgenomen woningbouwplannen zal rekening worden gehouden in de nieuwe woonvisie voor de periode 2010-2014, die thans wordt voorbereid. Vraaggestuurd bouwen is het algemene uitgangspunt. De van de woonvisie deel uitmakende woningbouwprogrammering wordt halfjaarlijks geactualiseerd om op ontwikkelingen te kunnen reageren.

Merenveld

Het grootste aantal nieuwe woningen zal worden gerealiseerd binnen het plandeel Merenveld. Het gebied wordt begrensd door de Winnerstraat in het noordoosten, een bestaande villawijk in het zuiden en aan de westkant de Zuid-Willemsvaart en bijbehorende kanaaloever. Voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk dient aansluiting te worden gezocht bij de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Hierbij zullen in de uitbreidingswijk alleen grondgebonden woningen gerealiseerd worden met goede parkeer- en speelvoorzieningen. Merenveld is bedoeld voor alle doelgroepen: jong en oud, gezinnen, samenwonenden en ook alleenstaanden.

Het streven voor Merenveld is een veelzijdige woonwijk met een grote diversiteit aan woningen. Uitgangspunt is een bijzondere en kwalitatief hoogwaardige wijkuitbreiding, waarbij waarborging van de hoogwaardige kwaliteit plaats dient te vinden door middel van een beeldkwaliteitsplan.

Centrum Nederweert

Naast de versterking van de detailhandelspositie van het centrum van Nederweert, wordt ook ingezet op het bevorderen van het wonen in het dorpshart, zowel in de koop- als de huursector. Door aantrekkelijke woningen te realiseren, die zich qua type en prijsklasse moeten onderscheiden van het bestaande aanbod, dient een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd te worden. Er ontstaan hierdoor nieuwe mogelijkheden tot wonen boven winkels, wonen in combinatie met werken en andere nieuwe voorzieningen. Tevens wordt hiermee de sociale veiligheid in het centrumgebied bevorderd.

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

Budschop

Voor Budschop geldt dat een deel van de woningvoorraad aan de Julianastraat en Ospelseweg niet meer aansluit bij de kwaliteitseisen van de huidige tijd. Deze woningen zijn in handen van Woningvereniging Nederweert en zijn binnen niet al te lange termijn aan vervanging of opwaardering toe.

In Budschop is sprake van een gebrek aan seniorenhuisvesting. In de toekomst kan huisvesting ten behoeve van senioren ook in Budschop niet ontbreken.

2.2.3 Visie verkeer en vervoer

Om de verkeerskundige situatie binnen het plangebied te verbeteren wordt ingezet op de volgende verkeerskundige uitgangspunten:

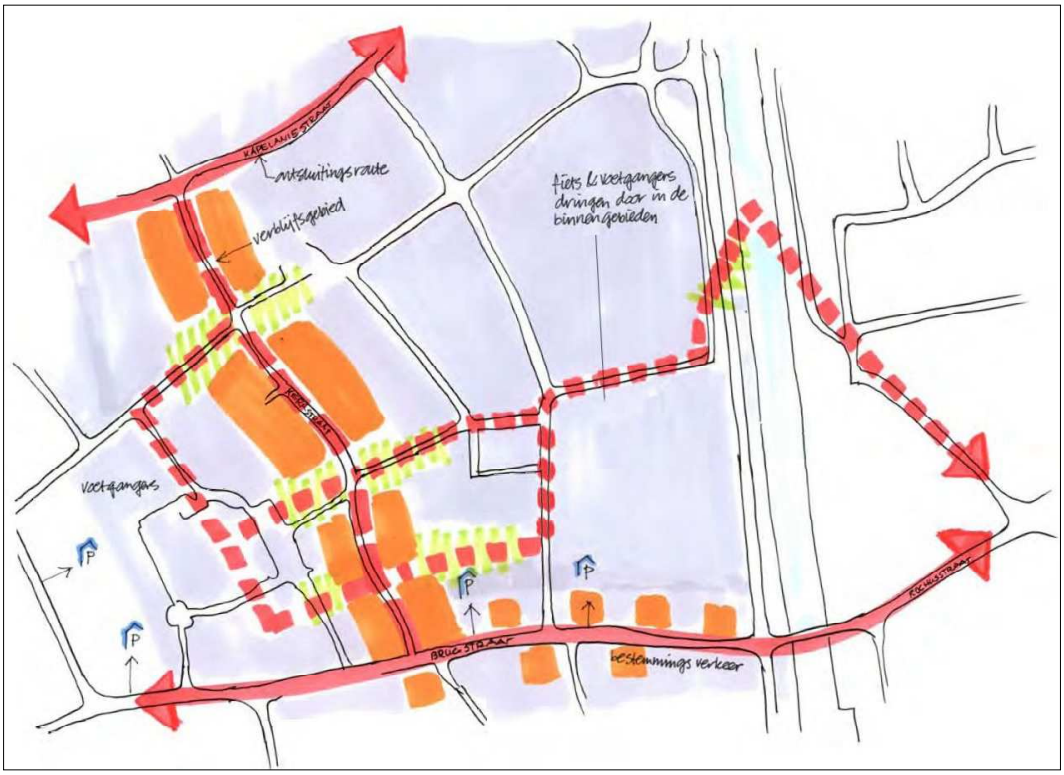
- verbeteren van verbindingen tussen Nederweert en Budschop (o.a. door een nieuwe brug over de Zuid-Willemsvaart);
- bewerkstelligen van een goede bereikbaarheid van het centrumgebied per auto;
- het mogelijk maken van parkeren op korte afstand van winkels;
- het realiseren van een autoluw kernwinkelgebied in Nederweert;
- streven naar een fijnmazige structuur van straten en paden binnen de bebouwde kom;
- een voorkeursbehandeling voor voetgangers en fietsers;
- laad- en losverkeer aan de randen van het centrum houden en waar mogelijk laden en lossen uit het zicht houden;
- invoeren éénrichtingsverkeer in de Kerkstraat en Brugstraat van noord naar zuid en van west naar oost.

Tot slot wordt op de langere termijn gestreefd naar een rondweg om Nederweert, waarmee het doorgaande verkeer uit de kern gehaald wordt.

2.3 Programmatische uitwerking

2.3.1 Verbindingen

Één van de doelstellingen van het Masterplan en deze structuurvisie is het tot stand brengen van betere verbindingen tussen de kernen Nederweert en Budschop. Ruimtelijk gezien wordt hiervoor een nieuwe brug over de Zuid-Willemsvaart beoogd. Tevens zal de kanaalzone aangepakt worden en zal een verbetering plaatsvinden van de bestaande Brug 15.
Functioneel gezien zal een multifunctioneel gebouw in Budschop gevestigd worden, waarin cultureel/sociaal-maatschappelijke, medische en/of recreatieve functies gehuisvest worden, gericht op alle inwoners van de gemeente Nederweert. Door de situering van de voorziening bij de aanlanding van de nieuwe langzaamverkeerverbinding in Budschop, wordt de verbindingzone versterkt.



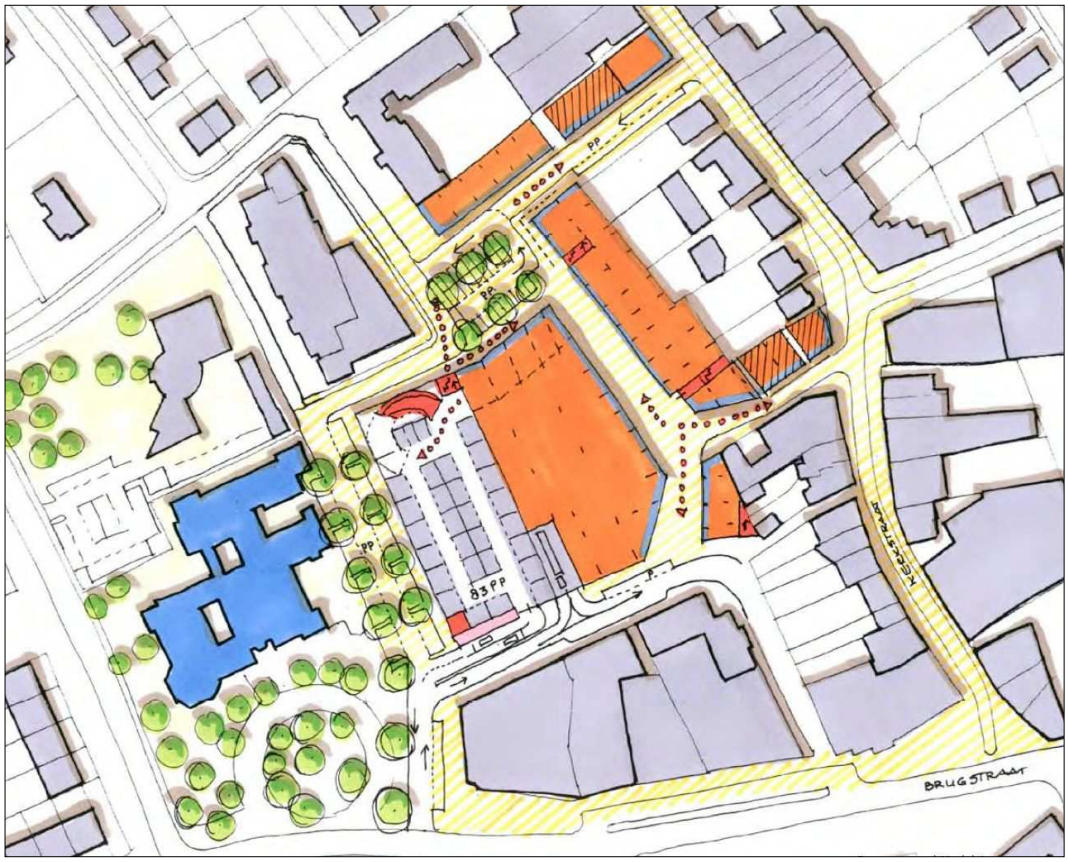
Afbeelding 7. Verbindingen binnen en tussen de kernen Nederweert en Budschop.

2.3.2 Programma centrum Nederweert

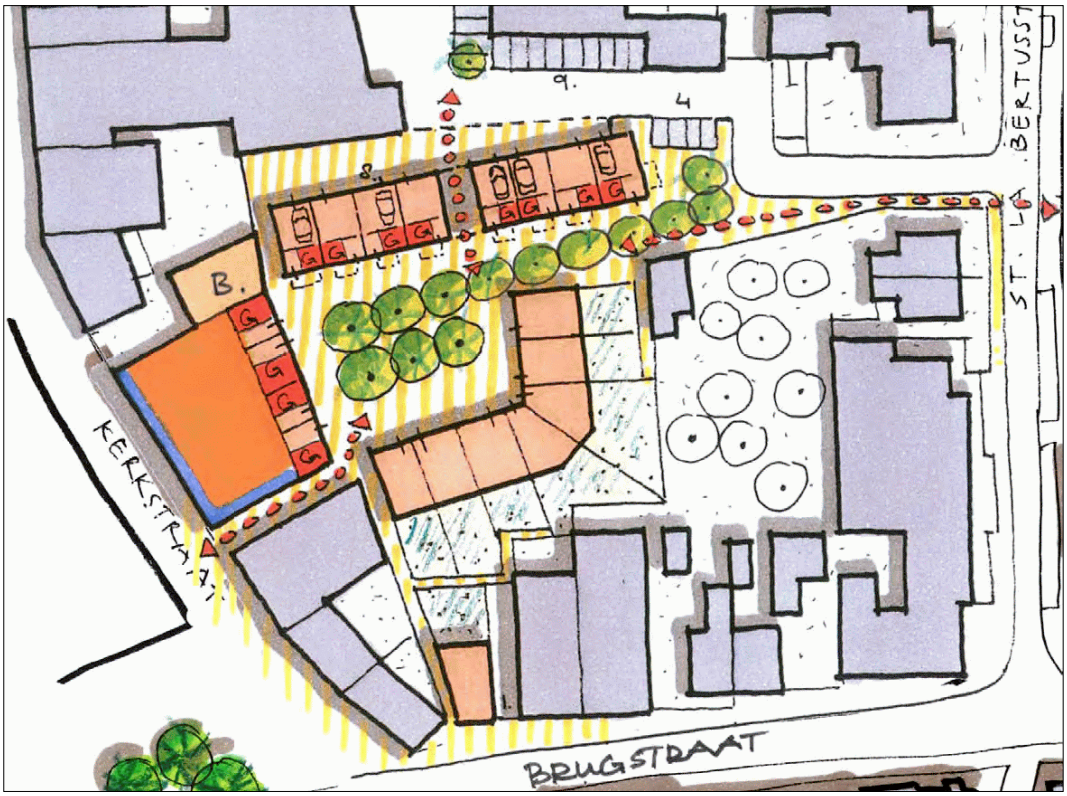
Het programma voor het centrum van Nederweert bestaat uit de herontwikkeling van diverse locaties, waaronder de locatie Wijen en de locatie Emté. Als eerste fase zal de locatie Wijen herontwikkeld worden, waarbij het voormalige woonwarenhuis wordt vervangen door circa 3.000 – 3.500 m² commerciële ruimte, met ondergronds of op maaiveldhoogte een parkeergarage, een overdekt bevoorradingshof en boven de commerciële ruimtes 20 – 45 woningen.

De tweede fase bestaat uit de realisatie van circa 2.000 m² commerciële ruimte op een drietal locaties, onder meer door herontwikkeling van de locatie van de Emté supermarkt. Boven op de commerciële ruimtes zijn circa 20 woningen voorzien.

In totaal komt dit neer op nieuwbouw van circa 40 – 65 woningen en circa 5.000 m² commerciële ruimte, waarvan een substantieel deel bestemd is voor één of twee te verplaatsen supermarkten. Het overige deel zal worden ingevuld door winkels, horeca en dienstverleners, waardoor het centrum zich van een boodschappencentrum meer ontwikkelt in de richting van een winkelgebied.



Afbeelding 8. Impressie mogelijk toekomstige situatie in het centrum van Nederweert; locatie Wijen.



Afbeelding 9. Impressie mogelijk toekomstige situatie in het centrum van Nederweert; locatie 'De Kleine Winst'.

Als indicatie wat dit voor het centrumgebied betekent is voor één locatie in het masterplan een nadere studie gemaakt. Hiervoor is de huidige supermarktlocatie van de 'Super de Boer' gekozen (locatie 'De Kleine Winst'), waarbij wordt uitgegaan van een verplaatsing van de supermarkt naar de locatie Wijen. Op de betreffende locatie wordt gekozen voor grondgebonden woningen die bestemd kunnen worden voor starters of senioren die zelfstandig willen wonen op korte afstand van voorzieningen, maar die geen of weinig tuin wensen. Aan de Kerkstraat kan daarnaast een winkelfunctie of een horecafunctie terugkeren. Boven de nieuwe winkels kunnen, geïntegreerd in het nieuwe plan, enkele appartementen terugkeren.

De herontwikkeling van de Burgemeester Hobusstraat en omgeving zal gefaseerd worden uitgevoerd. In eerste instantie zal de locatie Wijen worden aangepakt en dient er tevens een goede parkeervoorziening gerealiseerd te worden. In fase 2 is de locatie Emté aan de beurt, waarna vervolgens in fase 3 de overige locaties aangepakt worden.

2.3.3 Programma Budschop

Voor Budschop is een 'Huis van Cultuur & Welzijn' met een omvang van circa 2.500 - 3.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte voorzien. Tevens dienen ongeveer 40 woningen gerealiseerd te worden, waarbij voor een groot deel sprake zal zijn van vervanging van de bestaande verouderde woningvoorraad.

Afbeelding 10. Impressie mogelijk toekomstige situatie in de kern van Budschop.

Verder zal de openbare ruimte langs de Kanaalzone, de Vijfsprong, de Julianastraat en de Rochusstraat heringericht worden en bestaat er op het Rochusplein, dat deels bebouwd wordt, nog ruimte voor parkeren en functioneel groen.

2.3.4 Programma Merenveld

Voor de uitbreidingswijk Merenveld geldt als uitgangspunt dat er circa 150 grondgebonden woningen gerealiseerd dienen te worden, onderverdeeld in ongeveer 1/3 starterswoningen, 1/3 projectmatige woningen en 1/3 vrije kavels.

Afbeelding 11. Impressie mogelijk toekomstige situatie in de uitbreidingswijk Merenveld.

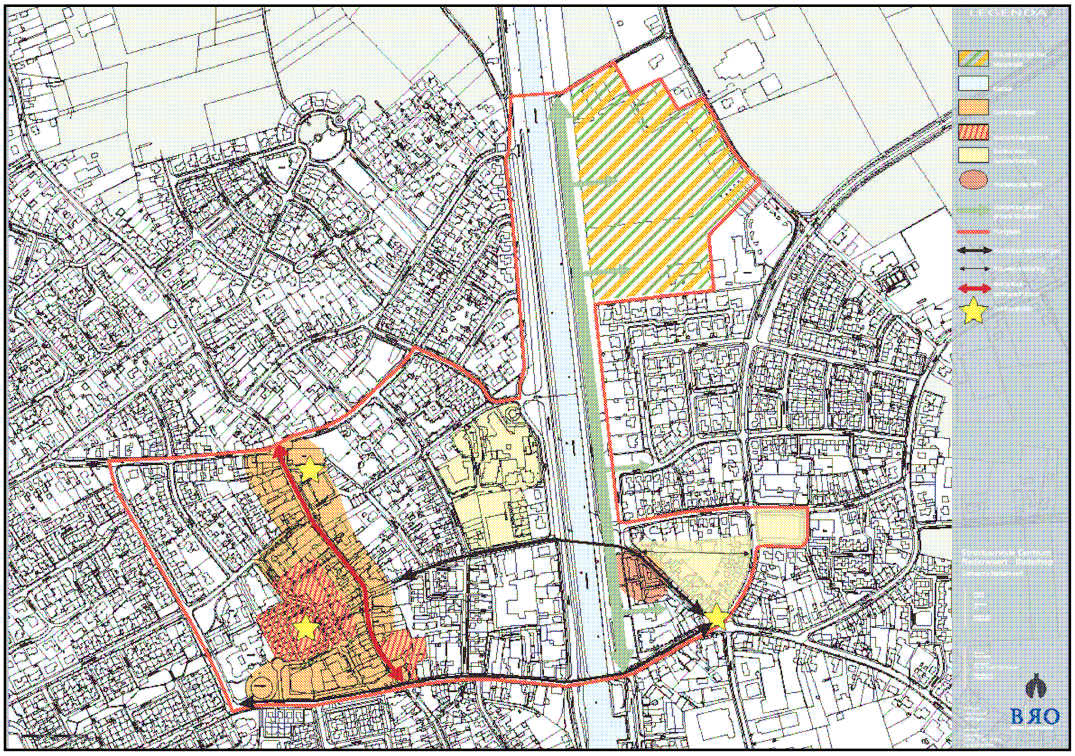
2.4 Structuurvisiekaart

De visie uit de vorige paragrafen is vertaald in een globale structuurvisiekaart. In de kaart zijn, op structuurniveau, de hoofdlijnen van de voorgestane ontwikkelingen weergegeven.

Op de structuurvisiekaart zijn de belangrijkste *ruimtelijke* onderdelen van deze structuurvisie weergegeven:

- Centrumgebied Nederweert;
- Versterking centrum, locatie Wijen;

- Gebied voor herstructurering: verplaatsing van detailhandel richting centrum, woningbouwmogelijkheden. De locatie van Super de Boer ligt hier ook in;
- Woningbouwontwikkeling Budschop;
- Nieuw woongebied Merenveld;
- Studielocatie multifunctionele accommodatie (MFA) (Huis van Cultuur en Welzijn);
- Versterken verbindingen (inclusief brug over het kanaal);
- Versterken groen/groene structuur;
- Versterken centrumstructuur (Kerkstraat);
- Centrumpolen (locaties Wijen, Lambertushof en Vijfhoek).



Afbeelding 12. Structuurvisiekaart

3. BELEIDSCONTEXT

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een drietal nationale belangen in het gebied in deze structuurvisie van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand

bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.

3.1.2 Afweging Rijksbeleid

Bij de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied is sprake van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, waarbij nieuwe bebouwing gesitueerd wordt binnen bestaand bebouwd gebied en in het geval van de uitbreidingswijk Merenveld in directe aansluiting op bestaand bebouwd gebied. Verder komt uit hoofdstuk 4 naar voren dat rekening wordt gehouden met de borging van milieukwaliteiten, externe veiligheid en de bescherming van beschermde soorten in lijn met de Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn dan ook in lijn met de doelen zoals gesteld in de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

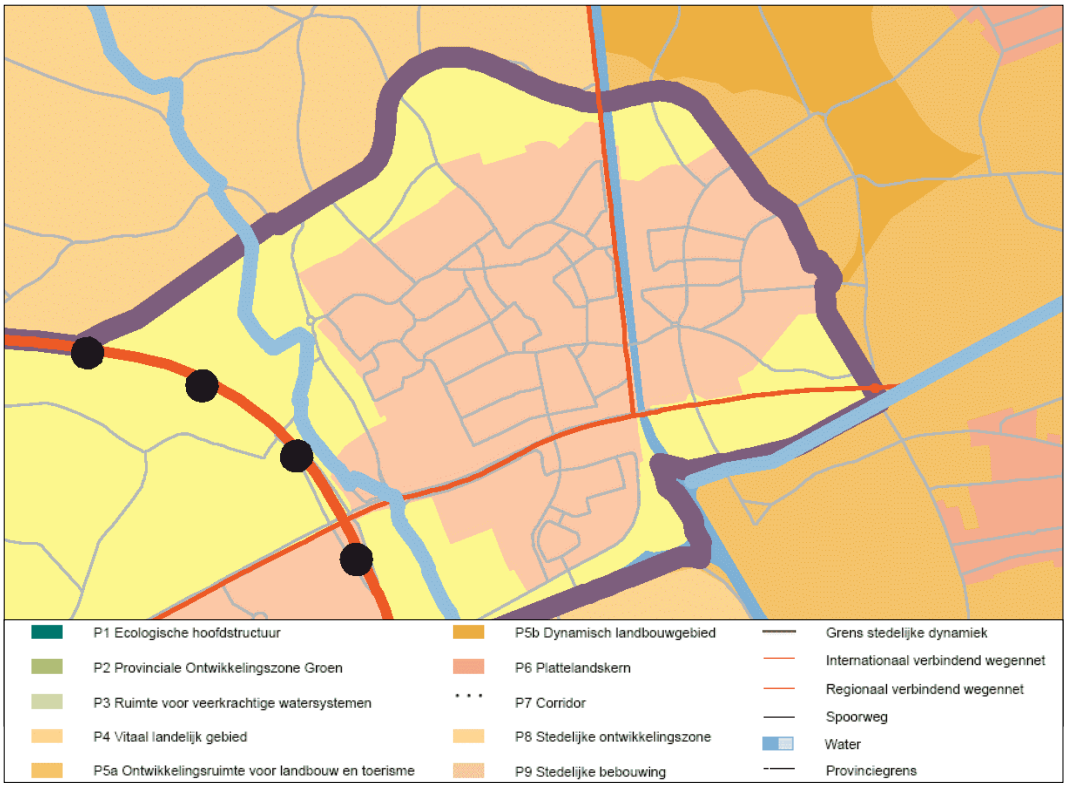
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de ruimtelijke wetgeving door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Grens Stedelijke dynamiek / Stadsregio Weert-Nederweert
De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. Binnen de stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, is ontwikkeling in de stedelijke ontwikkelingszone (P8) en werklandschappen (P10) aan de orde, bij voorkeur geconcentreerd en aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Deze afwegingslijn maakt onderdeel uit van de SER-ladder.

Zeven stadsregio's krijgen ruimte voor opvang van de stedelijke dynamiek in de provincie Limburg. De ontwikkeling van de stadsregio's is een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten. Het plangebied is gelegen in de stadsregio Weert-Nederweert. De stadsregio Weert-Nederweert vormt het centrum van een overwegend agrarische regio die zich deels over de provincie- en landsgrenzen uitstrekt. De stadsregio heeft een strategische ligging als poort van Limburg naar het Brabantse achterland. Door de ligging vervult zij ook een functie ten opzichte van de regio Eindhoven. De positie van stedelijk gebied wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen op het gebied van cultuur, onderwijs, winkelen en uitgaan. Om de positie als stadsregio te versterken is het noodzakelijk te voldoen aan de regionale taakstelling voor wonen en werken en om de trekkersrol in de regio op zich te nemen.



Afbeelding 13. Uitsnede POL kaart Perspectieven (Actualisatie 2010)

Perspectieven uit het POL2006
In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. In het plangebied van deze structuurvisie komen de volgende perspectieven voor:

- Stedelijke ontwikkelingszone (P8): Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen, maar ook aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden (het principe van de SER-ladder). Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. Met het oog op de bereikbaarheid komen daar voor werklocaties en winkelgebieden vooral plekken nabij stadsentrees, verkeers- en openbaar vervoerknooppunten en aansluitingen op transportassen in aanmerking. Ontwikkeling van nieuwe woongebieden, werklocaties of andere rode ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszones dient bij te dragen aan de revitalisering of herstructurering van bestaande stedelijk gebieden. Dat is van provinciaal belang. De provincie roept gemeenten nadrukkelijk op om van de mogelijkheden op grond van de GREX-wet gebruik te maken.

- *Stedelijke bebouwing (P9):* De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld.
  Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden.
  Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen). De provincie verwacht van gemeenten dat deze transformatieprojecten en initiatieven voor nieuwe werklocaties, woongebieden en nationa-

le/regionale infrastructuur, die niet passen in de programma's voor werken of wonen, dan wel gelegen zijn in de nabijheid van provinciale wegen of EHS en Natura 2000 gebieden, om advies zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

3.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering
De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord en Midden Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- Apart kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord en Midden Limburg.

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling geactualiseerd. Het plangebied is zoals reeds aangegeven, gelegen binnen de perspectieven 8 en 9 en tevens binnen de Grens Stedelijke Dynamiek.

Limburgs Kwaliteitsmenu
Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk zijn.
De uitbreidingswijk Merenveld is vrijwel geheel gelegen binnen perspectief 9 'stedelijke bebouwing' en voor een klein deel in perspectief 8 'stedelijke ontwikkelingszone'. Het kwaliteitsmenu is derhalve niet van toepassing..

3.2.3 Afweging provinciaal beleid

In het POL2006 wordt aangegeven dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur binnen P9 'stedelijke bebouwing' en de Grens Stedelijke Dynamiek dienen plaats te

vinden, waarbij stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht verdienen. Gestreefd wordt naar levendige gebieden met een sterke menging van functies. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt en bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen. Met de herstructurering van zowel het centrum van Nederweert als het centrum van Budschop, wordt volledig in lijn met de streefbeelden uit het POL2006 gehandeld.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014

Vanaf najaar 2009 is een nieuwe regionale woonvisie voor de periode 2010-2014 in voorbereiding. Deze zal de Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 vervangen. Naar verwachting zal de nieuwe woonvisie medio 2010 door de betrokken gemeenteraden van Weert, Leudal en Nederweert worden vastgesteld.

Wijzigingen in bevolkingssamenstelling qua leeftijd en huishoudensgrootte vormen hierbij een belangrijk gegeven, waarmee rekening dient te worden gehouden. Kwalitatieve en duurzaamheidsaspecten van wonen, welzijn, zorg en woonomgeving worden ook tegen de hiervoor genoemde achtergrond steeds belangrijker. Met name ook door de steeds hogere eisen die hieraan worden gesteld.
Bovendien kan de marktvraag door diverse factoren op relatief korte tijd snel wijzigen. Om hier snel op te kunnen inspelen, wordt de ontwikkeling van deze marktvraag continu gemonitord. De van de woonvisie deel uitmakende woningbouwprogrammering voor deze periode, zal halfjaarlijks door de betrokken gemeenten geactualiseerd worden om op deze ontwikkelingen te kunnen reageren.

Inhoudelijk gaat de nieuwe woonvisie uit van de nieuwbouw van zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen op inbreidings- en uitbreidingslocaties. Vraaggestuurd bouwen is het algemene uitgangspunt. Dit betekent onder andere ook dat, voor zover op inbreidingslocaties niet (voldoende) kan worden voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen, uitbreidingsgebieden aan de orde kunnen zijn. Merenveld is één van die uitbreidingsgebieden.
Hierbij wordt ingezet op globale en flexibele bestemmingsplannen, waarbij plannen gefaseerd kunnen worden gerealiseerd of eventueel worden afgebouwd en meerdere woningtypen binnen een bestemming kunnen worden gerealiseerd. Voor diverse kernen zijn dorpsontwikkelingsplannen ontwikkeld, die als basis fungeren voor het per kern te leveren maatwerk, om waar nodig maatregelen te treffen op het brede vlak van de leefbaarheid. Uiteraard speelt hierbij het wonen en de te realiseren (vervangende) woningbouw een rol.

Nieuwbouw wordt slechts toegevoegd indien de, eventueel aan te passen, bestaande voorraad niet in de behoefte kan voorzien.

Nederweert streeft naar een hoger ambitieniveau dan alleen het bedienen van de eigen behoefte. Dit door het bieden en benutten van economische ontwikkelingsmogelijkheden in de regio en het Weerterkwartier als ideale plaats voor wonen, werken en recreëren in Zuidoost-Brabant te vermarkten.

3.3.2 Afweging regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling van woningen binnen de beide centrumgebieden van Nederweert en Budschop en binnen de uitbreidingswijk Merenveld, passen binnen zowel de kwalitatieve als kwantitatieve uitgangspunten zoals deze zijn beschreven in de regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie Nederweert in 2020

In de 'Strategische visie Nederweert in 2020; Toekomstbeeld van de gemeente Nederweert', wordt een beeld geschets van de gewenste situatie voor de gemeente in het jaar 2020.

In de visie wordt aangegeven dat Nederweert zich in de regio onderscheidt als een aantrekkelijke woongemeente voor haar eigen inwoners en voor mensen van buiten de gemeente. Voor de eigen doelgroepen zet de gemeente in 2020 vooral in op vraaggestuurd en betaalbaar bouwen, waarbij een bovengemiddelde woonkwaliteit wordt nagestreefd. Steekwoorden zijn duurzaam, veilig, architectuur, vrijheid, rust, ruimte en leefbaarheid.

Kenmerkend voor de nieuwe woonwijken is het openbare groen, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht. De kwaliteit van het wonen in Nederweert hangt direct samen met de kwaliteit van het landschap eromheen.

De robuuste hoofdkern vertegenwoordigt de forensengemeente en is duurzaam bereikbaar. In het belang van de rol van forensengemeente, streeft de gemeente een krachtig, aantrekkelijk verblijfsgebied in het centrum van Nederweert na. Tevens wordt een verbetering van de bereikbaarheid tussen Budschop en Nederweert nagestreefd, met een goede verbinding voor langzaam verkeer.

Voor wat betreft het winkelaanbod wordt als doel gesteld het winkelaanbod in de Kerkstraat te concentreren. Het centrum moet een een aantrekkelijk vestigings- en verblijfsgebied zijn waar mensen volop recreatief winkelen. De Brugstraat is daarbij ondersteunend als vestigingslocatie voor (dag)horeca. Daardoor is het centrum van

Nederweert zowel het economische als het culturele hart van de gemeente. Hierbij dient te worden aangetekend dat in het masterplan wordt uitgegaan van concentratie van horeca rondom de kruising Geenestraat-Brugstraat en dus niet het overige deel van de Brugstraat.

3.4.2 Afweging gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied zijn volledig in lijn met het in de strategische visie geschetse toekomstbeeld. Zo wordt bijgedragen aan het verbeteren en concentreren van de winkelvoorzieningen en wordt middels de te realiseren appartementen in de beide centra en de woningen in merenveld, bijgedragen aan een kwalitatief hoogwaardig woon milieu voor diverse doelgroepen.

3.5 Bestemmingsplanvergelijking

3.5.1 Doel van de bestemmingsplanvergelijking

Een structuurvisie is bedoeld om in hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke visie van het gemeentebestuur op een bepaald gebied weer te geven. Er moet dus sprake zijn van gewijzigde opvattingen. De wijzigingen hoeven niet zozeer pandsgewijs te zijn, maar meer globaal – in hoofdlijnen - voor het gehele gebied.

Om het verschil tussen de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling weer te geven, wordt allereerst kort besproken wat er ter plaatse van de ontwikkelingsgebieden, waar voorkeursrecht gevestigd is, op basis van de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is en vervolgens in hoeverre en op welke onderdelen dit op basis van het in deze structuurvisie beschreven plan zal veranderen. Daarbij wordt uitgegaan van een globale, functionele analyse. Voor de volledigheid wordt tevens ingegaan op de bestemmingsplannen voor de delen van het plangebied waar geen voorkeursrecht gevestigd is.

De analyse is van belang, vóór het bestendigen van het voorkeursrecht dat het gemeentebestuur op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd heeft afloopt in september 2010. Het vestigen en bestendigen van voorkeursrecht mag immers alleen wanneer er sprake is van een wijziging in gebruik dat nu op basis van de geldende plannen niet mogelijk is.

3.5.2 De plandelen

Merenveld

De uitbreidingswijk Merenveld is gelegen binnen de bestemmingsplannen ‘Kern Budschop 2004’ en ‘Buitengebied 1998’. Voor een gedeelte van Merenveld geldt dat

er op basis van een artikel 19, lid 2 procedure, reeds vrijstelling is verleend voor de bouw van 13 woningen.

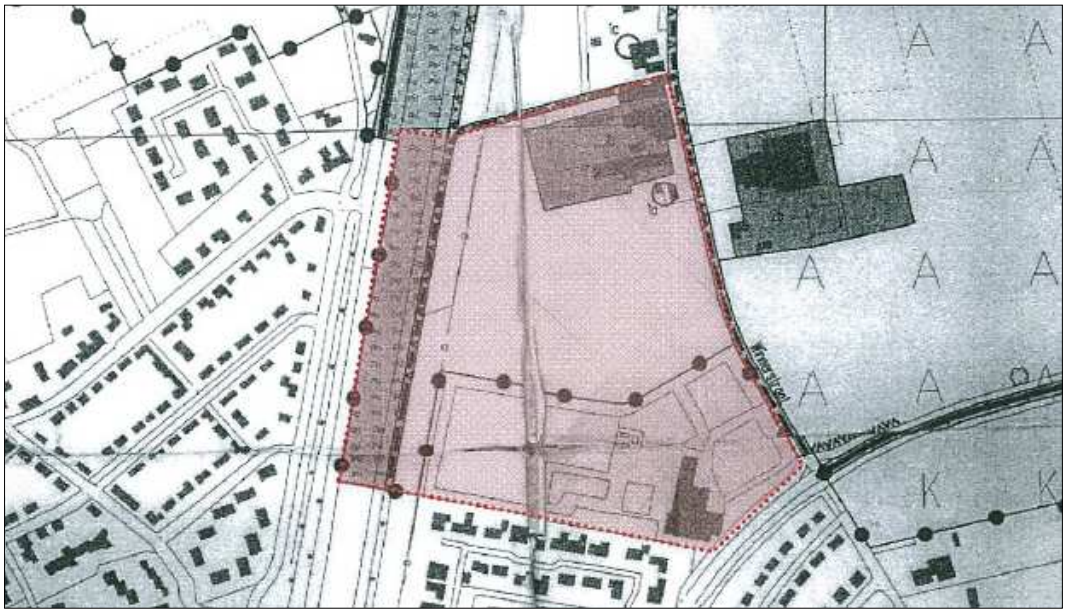
Kern Budschop
Het bestemmingsplan Kern Budschop is vastgesteld door de gemeenteraad van Nederweert op 30 januari 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 8 mei 2007.

Afbeelding 14. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kern Budschop 2004'.

Van het plangebied van deze structuurvisie is het zwembad 'De Merenveld' gelegen binnen dit bestemmingsplan en wel binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van woondoeleinden niet toegestaan.

Buitengebied 1998
Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is vastgesteld door de raad van de gemeente Nederweert op 13 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 23 november 1999. De binnen dit bestemmingsplan

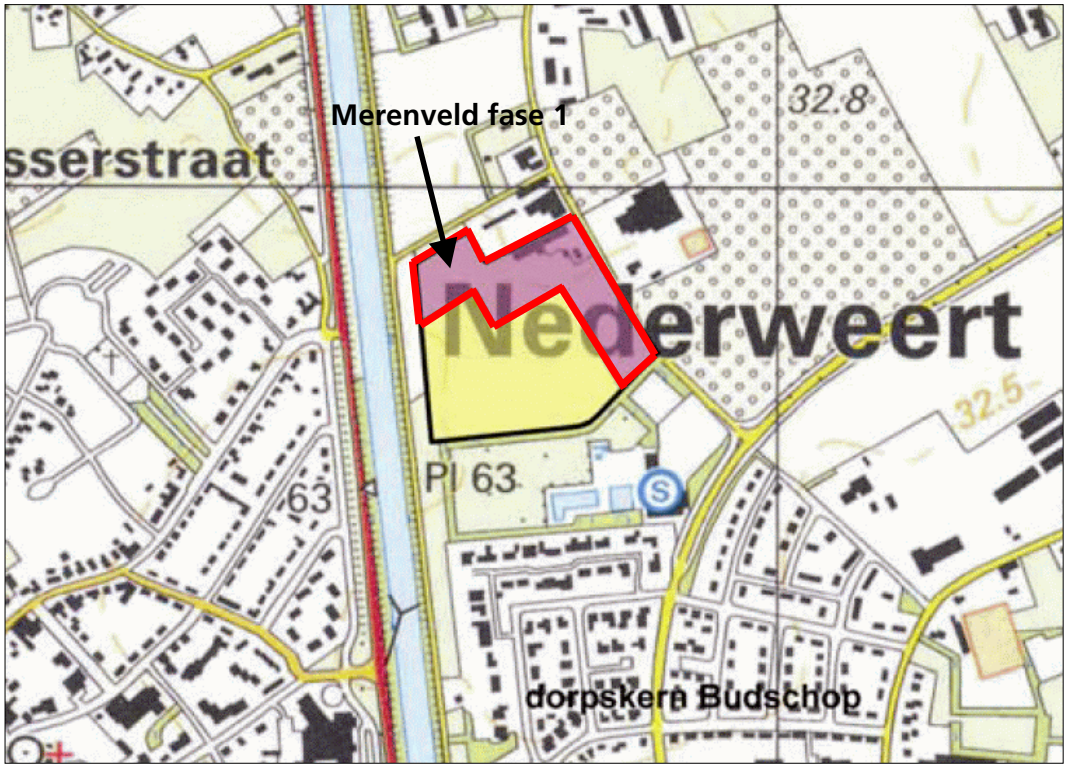
gelegen gronden die deel uitmaken van voorliggende structuurvisie, zijn bestemd als 'Agrarisch gebied'. Binnen de als zodanig bestemde gronden is het gebruik ten behoeve van woondoeleinden uitsluitend toegestaan op of nabij de aanduiding 'burgerwoningen'. Op slechts één locatie in het noordoosten van de toekomstige uitbreidingswijk is deze aanduiding opgenomen. Voor het overige deel geldt derhalve dat het gebruik ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan.



Afbeelding 15. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'.

Artikel 19 procedure, Merenveld fase 1

Zoals gezegd is op basis van een doorlopen artikel 19, lid 2 procedure reeds vrijstelling verleend voor de bouw van in totaal 10 woningen. Deze woningen worden vooruitlopend op de rest van het plan ontwikkeld in verband met contractuele verplichtingen die voortvloeien uit een grondverwerving. Het projectgebied betreft een strook in het noorden en westen van het gehele plangebied van de uitbreidingswijk merenveld.



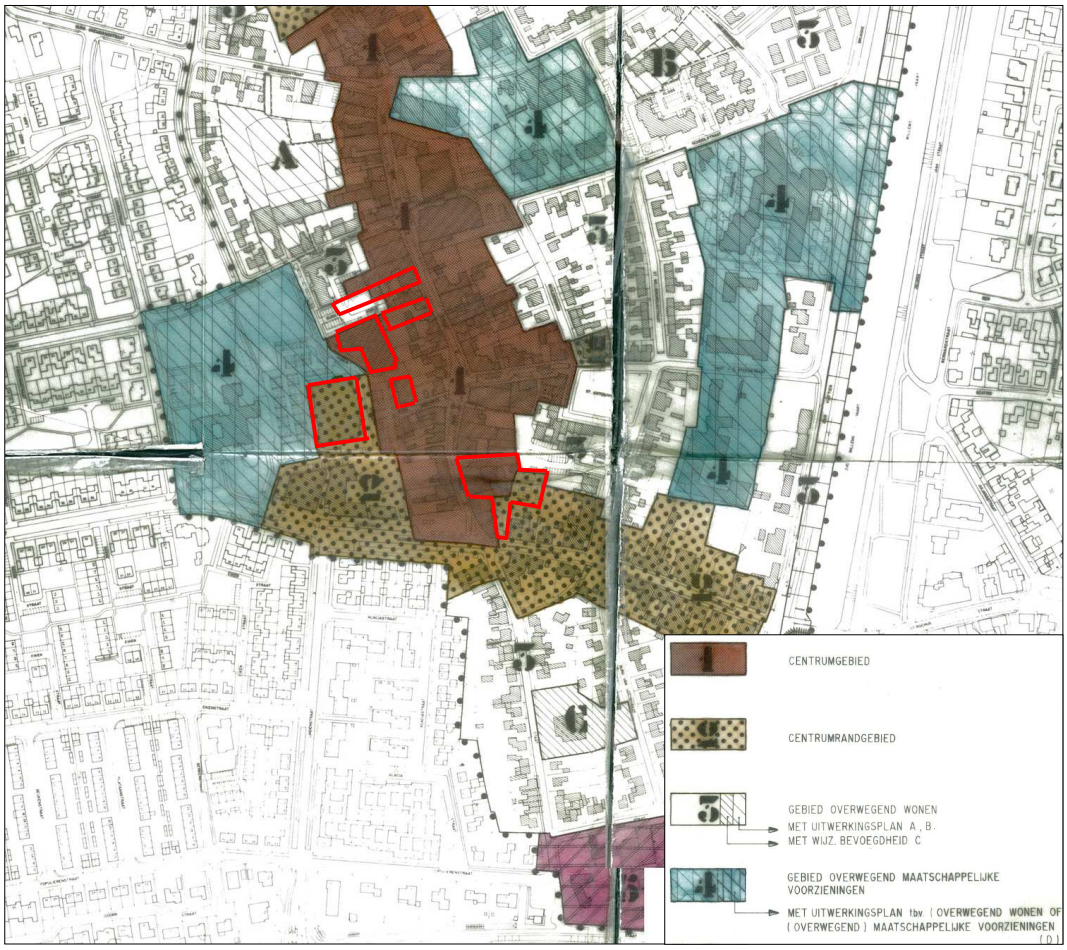
Afbeelding 16. Projectgebied Merenveld fase 1 (rood omlijnd)

Centrum Nederweert

De binnen het centrum van Nederweert gelegen delen van het plangebied zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Nederweert 1993'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Nederweert op 25 april 1995 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 5 december 1995.

Binnen dit bestemmingsplan hebben de uiteenlopende locaties de bestemmingen 'Centrumgebied', 'Centrumrandgebied' en 'Gebied overwegend wonen'.

De voor 'Centrumgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van in beginsel 400 m².
Primair geldt voor dit gebied het behoud en vooral het kwantitatief versterken /ontwikkelen van het voorzieningenniveau en de verblijfsfunctie. Daarnaast dient de woonfunctie zoveel mogelijk behouden te worden, waarbij het wonen op verdiepingen bijzondere aandacht vraagt.



Afbeelding 17. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Centrumplan Nederweert 1993', met aanduiding Wvg-gronden.

De voor 'Centrumrandgebied' aanwezen gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
Primair geldt voor dit gebied het behoud en vooral het versterken van de woonfunctie en het in principe bieden van een vestigingsplaats voor die centrumvoorzieningen die qua aard, omvang, ruimtebeslag of dergelijke niet of niet alleen in het centrumgebied thuishoren. Uitgangspunt is de concentratie van winkels in het centrumgebied. Het aantal winkels in het centrumrandgebied mag daarom primair niet toenemen.

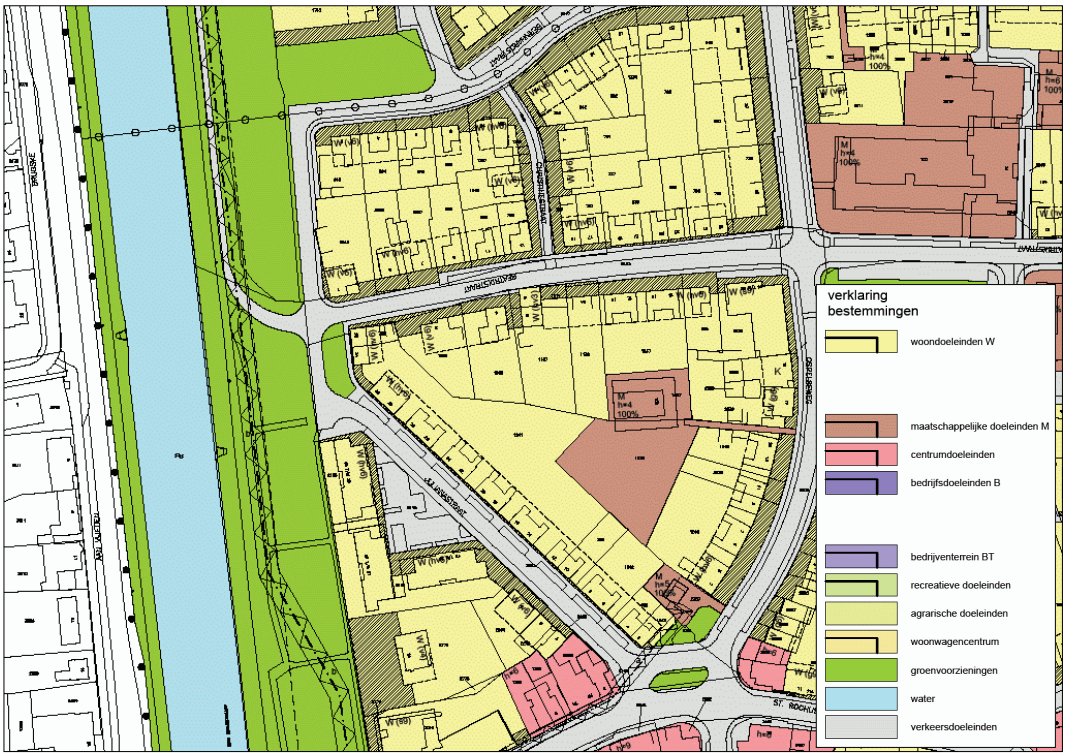
De tot 'Gebied overwegend wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Primair geldt voor dit gebied het behoud en vooral het versterken van de woonfunctie. Andere functies worden in het algemeen niet toelaatbaar geacht, behoudens voor zover deze reeds bestaan alsook (beperkte) functiewijzigingen (geen nieuwe winkels of horeca zijnde) van bestaande panden, indien de nieuwe functie qua hinder, omvang, ruimtebeslag of dergelijke niet wezenlijk conflicteert met de woonfunctie.

Centrum Budschop

De binnen het centrum van Budschop gelegen delen van het plangebied zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Budschop 2004'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Nederweert op 30 januari 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 8 mei 2007.

Binnen dit bestemmingsplan hebben de beoogde te (her)ontwikkelen gronden de bestemmingen 'Woongebied', 'Maatschappelijke doeleinden', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersdoeleinden'. Voor diverse onderdelen van de ontwikkelingen geldt dat deze binnen de ter plaatse vigerende bestemming(en) niet mogelijk zijn.



Afbeelding 18. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kern Budschop 2004'.

3.5.3 Planvergelijking

Niet op het gehele plangebied is het voorkeursrecht gevestigd. Er is enkel sprake van Wvg op percelen zoals aangegeven op de uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Centrumplan Nederweert 1993'.

De ontwikkelingen op de Wvg gronden in het centrum van Nederweert, zijn niet geheel binnen bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Binnen alledrie de geldende bestemmingen ('Centrumgebied', 'Centrumrandgebied' en 'Gebied overwegend wonen'), geldt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd op bouwpercelen, waarvoor op de kaart 'ruimtelijke karakteristiek' een straatwand is aangeduid. In de gewenste toekomstige situatie vindt op de locatie Wijen en directe omgeving echter niet alleen vervanging van de bestaande bebouwing plaats, maar is tevens sprake van een gewijzigde stedenbouwkundige structuur van het gebied. Zo wordt een deel van de bestaande bebouwing straks openbaar gebied. Ook voor in het zuiden van het centrum gelegen locatie 'Super de Boer' geldt dat de stedenbouwkundige structuur van het gebied gewijzigd wordt. Hierdoor ontstaan er diverse strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan.
Tevens is sprake van een toename van de hoeveelheid winkels binnen het centrumrandgebied, wat ook strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast vind er ook een intensivering van gebruik c.q. verdichting plaats waarbij de kwaliteit van met name de achterkantsituaties wordt verbeterd.

3.5.4 Conclusie

De planvergelijking in voorgaande deelparagraaf laat zien dat realisatie van de in deze structuurvisie beschreven ontwikkelingen met betrekking tot het centrum van Nederweert niet geheel mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Bestendiging van het voorkeursrecht is derhalve wenselijk en mogelijk op basis van de structuurvisie.

Ten behoeve van de bestendiging van het voorkeursrecht is als bijlage 1 bij deze structuurvisie een kaart opgenomen met de *toegedachte bestemmingen* voor het gebied. Deze kaart is opgesteld conform het SVBP2008 en het gemeentelijk handboek. Op dit moment worden de volgende bestemmingen toegedacht:

- Een bestemming 'Centrum' voor het overgrote deel van de gronden binnen het centrumgebied van Nederweert;
- Een bestemming 'Wonen' op het oostelijk deel / achterste deel van het perceel Heerschap / Super de Boer, in het zuiden van het centrum van Nederweert:
- Een bestemming 'Verkeer' voor de bestaande (ontsluitings)wegen. De infrastructuur die wijzigt als gevolg van de nieuwe stedenbouwkundige invulling wordt onder de centrum-bestemming ondergebracht.

Afbeelding 19. Kaart met toegedachte bestemmingen voor de Wvg-gronden.

4. HAALBAARHEID

4.1 Economische haalbaarheid

De gemeente Nederweert heeft met projectontwikkelaar Synchroon een consessie-overeenkomst gesloten voor de uitvoering van het Masterplan. De consessieover-eenkomst heeft betrekking op de uitvoering van de deelgebieden Merenveld, de verbindingen (openbare ruimte en nieuwe brug) en de ontwikkelingen rond het nieuwe winkelcentrum (locatie rondom Wijen). Centrum Budschop maakt voor-alsnog geen deel uit van de overeenkomst. De financiële en ruimtelijke haalbaarheid wordt nog nader uitgewerkt. Het college voert in opdracht van de gemeenteraad voor het plandeel Budschop / MFA nog een haalbaarheidsonderzoek uit, waarvan de eerste resultaten naar verwachting medio juli 2010 verwacht worden.

Uitgangspunt is voor uitwerking en uitvoering van het Masterplan dat dit voor de gemeente Nederweert budget-neutraal verloopt. Dit betekent dat de opbrengsten van de grondverkoop (met name Merenveld) de kosten voor de ontwikkeling van het centrum moeten kunnen dekken. Daarnaast is een bedrag van 1 miljoen euro op de gemeentebegroting vrijgemaakt. Hiermee wordt verwacht dat de genoemde onderdelen van het Masterplan gerealiseerd kunnen worden.

Het Masterplan moet integraal worden uitgevoerd. Dat betekent dat eerst de deel-gebieden verder worden uitgewerkt tot definitieve ontwerpen (DO documenten). De DO documenten moeten gelijktijdig worden vastgesteld door de raad. Pas dan wordt ook definitief duidelijk of de plannen Nederweert-Budschop uitgevoerd kun-nen worden. Vanaf dat moment is de uitvoering voor rekening en risico van de ont-wikkelaar.

De gemeente zet in op externe subsidies voor met name de 2e brug en de MFA. In de exploitatie-opzet wordt uitgegaan van inkomsten via subsidies. Op dit moment zijn er nog geen subsidietoezeggingen.

Voor Merenveld geldt dat de gemeente alle gronden in dit gebied in eigendom heeft. Er zijn afspraken gemaakt in de overeenkomst over de overdracht van deze gronden aan Synchroon.
Voor het centrumgebied (rondom de locatie Wijen Woonwereld) geldt dat de beno-digde gronden nog in eigendom zijn van particulieren. Op deze gronden is voor-keursrecht gevestigd.

4.2 Milieu- en waardenaspecten

4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeenten Weert en Nederweert hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen door onderzoeksbureau RAAP. Uit deze kaart blijkt dat voor het overgrote deel van het plangebied een hoge verwachtingswaarde geldt.

Afbeelding 20. Archeologische verwachtings- en beleidskaart Weert en Nederweert.

In het centrum van Nederweert is een vrij groot deel aangeduid als een beschermd AMK-terrein (Archeologische Monumenten Kaart) van zeer hoge archeologische waarde. Het betreft hier de oude dorpskern van Nederweert. Tevens is een klein deel van het centrum van Nederweert reeds onderzocht en vrijgegeven.

Voor de kern Budschop geldt dat alleen het meest zuidelijke deel gelegen is binnen een beschermd AMK-terrein van zeer hoge archeologische waarde. Ook hier betreft het de oude dorpskern van Nederweert. Voor het overige deel van het centrum van Budschop geldt een hoge verwachtingswaarde.

Voor de gronden binnen de uitbreidingswijk Merenveld geldt dat deze grotendeels zijn aangeduid als onderzoeksgebied (deels vrijgegeven). Het meest noordelijke deel is gelegen binnen een beschermd AMK-terrein van zeer hoge archeologische waarde. Direct ten zuiden hiervan is een deel van het gebied aangeduid als onderzoeksgebied (niet vrijgegeven of onbekend). In verband met de hoge verwachtingswaarden is ter plaatse van de uitbreidingswijk Merenveld reeds een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is het advies uitgebracht om een extra proefsleuvenonderzoek en opgravingen uit te voeren.

Voor zover gronden bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen nog niet zijn vrijgegeven, dient bij het opstellen van de bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met de aanwezige archeologische (verwachtings-) waarden.

Cultuurhistorie
Op de kaarten van de Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH) zijn binnen het plangebied enkele Rijksmonumenten aangeduid, allen gelegen binnen het Centrum van Nederweert. Het betreft een boerderij, een werk-woonhuis en een drietal kerkelijke gebouwen. Tevens zijn er binnen het plangebied diverse Monumenten Inventarisatie Project (MIP) objecten gelegen.
In aanvulling op de reeds aangegeven Rijksmonumenten en MIP-objecten, zal de gemeentelijke monumentenlijst worden uitgebreid aan de hand van een gehouden inventarisatie. Vooralsnog kan worden geconcludeerd dat op de betreffende gebouwen geen negatieve invloed wordt uitgeoefend.

4.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ter plaatste van de parkeerplaats van het zwembad binnen het plandeel Merenveld, is een verontreiniging met PAK's aangetroffen. Nader onderzocht zal moeten worden in hoeverre deze onderzoeksresultaten nog actueel zijn.

Voor het te ontwikkelen gebied naast het gemeentehuis, ter plaatse van de Burgemeester Hobusstraat en directe omgeving, is reeds een eerste zeer globale beoorde-

ling uitgevoerd. In het betreffende gebied zijn in het verleden enkele bodemonderzoeken uitgevoerd ten behoeve van bouwvergunningen. De conclusie van deze onderzoeken is dat de gedeelten die onderzocht zijn geschikt waren voor de gevraagde functie. Voor verdere bodeminformatie zal om te beginnen historisch onderzoek nodig zijn.

Ook voor de overige delen van het plangebied geldt dat in eerste instantie een historisch bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Vervolgens kan bekeken worden voor welke delen het noodzakelijk is om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

4.2.3 Duurzaamheid

Voor wat betreft duurzaamheid in planvorming, dient volgens de gemeente Nederweert een goede balans te bestaan tussen maatschappelijke ('people'), ecologische ('planet') en economische aspecten ('profit').

Met betrekking tot duurzaamheid gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- Nieuwe en bestaande locaties in Nederweert worden (her)ontwikkeld zodanig dat duurzaam gebruik mogelijk is. Immers, duurzaam wonen kan pas gebeuren als de randvoorwaarden hiervoor geschikt zijn;
- De duurzaamheidvisie is de onderligger op basis waar van prestatieafspraken gemaakt worden binnen het centrumplan Nederweert-Budschop. De ontwikkelende partijen onderschrijven deze prestatieafspraken;
- De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) per gebouw (woning / utiliteit) die gerealiseerd moet worden ligt tenminste 10% onder het vigerende bouwbesluit;
- De gemeente maakt gebruik van de toetsings-methodiek GPR-gebouw. Deze methodiek waardeert gebouwen op diverse thema's. De gemiddelde waardering van de thema's moet 7.0 bedragen.

De duurzaamheid van de diverse projecten die onderdeel uitmaken van voorliggende structuurvisie, worden getoetst op de volgende onderdelen:

1. Groen en groenbehoud;
2. Openbare verlichting;
3. Energie en duurzaam casco;
4. Water;
5. Woonkwaliteit / voorzieningen / leefbaarheid;
6. Bereikbaarheid / verkeer;
7. Materialisatie;
8. GPR.

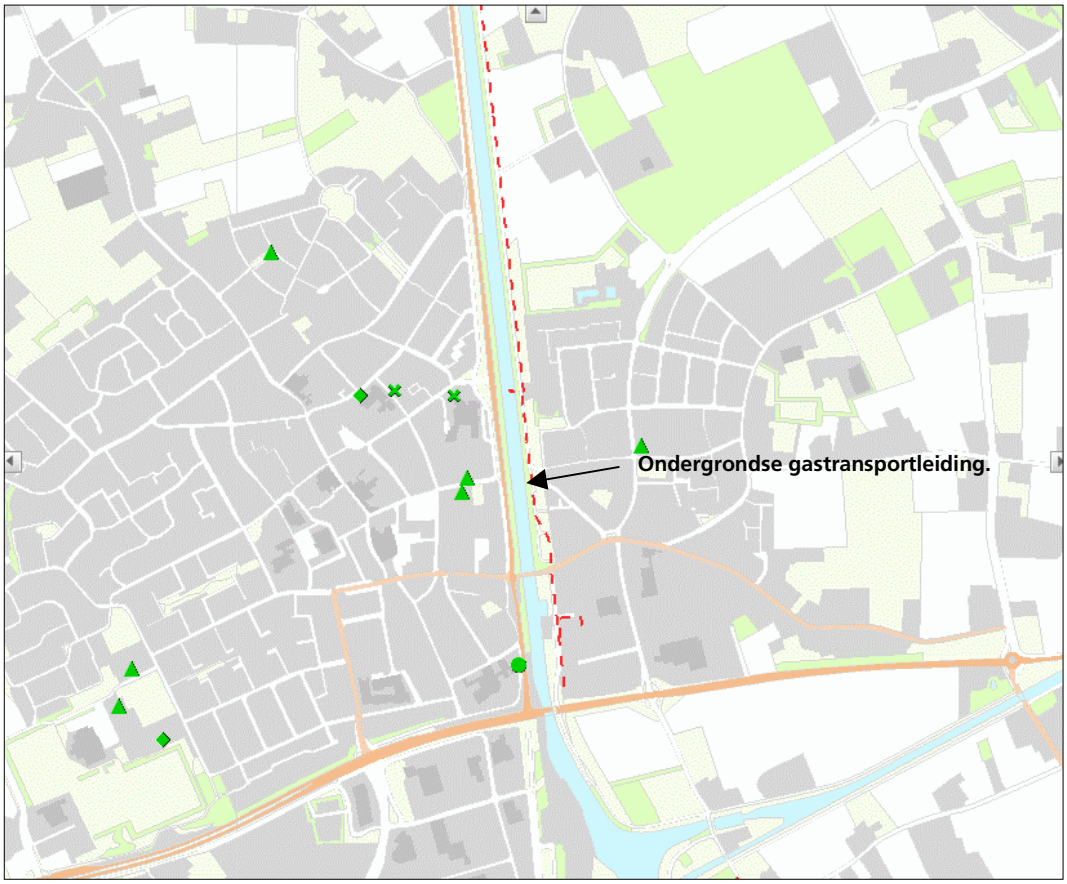
Deze toets zal bij de verdere planuitwerking aan bod moeten komen.

4.2.4 Externe veiligheid

Onderzoeken

In het kader van diverse ontwikkelingen binnen het plangebied zijn de afgelopen jaren enkele externe veiligheidsonderzoeken uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan Kern Budschop 2004 is door Arcadis in 2005 een kwantitatieve risicoanalyse[2] uitgevoerd voor de ligging ten opzichte van de N275/N266. Hieruit is gebleken dat het plaatsgebonden risico geen probleem vormt en dat het groepsrisico meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde ligt en geen beperkingen oplegt aan het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de Zuid-Willemsvaart wordt geconcludeerd dat externe veiligheidrisico's geen rol spelen.



Afbeelding 21. Uitsnede risicokaart voor het plangebied.

[2] Arcadis, *Bestemmingsplan Kern Budschop 2004, externe veiligheid*, 28 november 2005.

In het kader van de plannen om de omgeving van verzorgingstehuis St. Joseph in te richten als een woonservice-zone, zijn door Oranjewoud een drietal onderzoeken[3] uitgevoerd. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er vanuit de ligging ten opzichte van risicovolle inrichtingen geen belemmeringen bestaan. Ook de ligging ten opzichte van de Zuid-Willemsvaart en een langs het kanaal gelegen ondergrondse gasleiding van de Gasunie, vormt geen belemmering.
Voor wat betreft de ligging ten opzichte van de N266 blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} buiten de N266 en dat er weliswaar een kleine toename is van het groepsrisico, maar dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft.

Risicokaart
Op basis van de risicokaart externe veiligheid blijkt dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Wel is er aan de oostzijde van het kanaal een ondergrondse hogedruk gastransportleiding van de Gasunie gelegen. Het betreft hier een leiding met een diameter van 14 inch en een druk van 40 bar.

Conclusie
Bij de ontwikkelingen binnen het plangebied is het van belang rekening te houden met de ondergrondse aardgastransportleiding van de Gasunie, de Zuid-Willemsvaart en de N266. Met name voor de uitbreidingswijk Merenveld en de MFA geldt dat de ligging ten opzichte van deze elementen nader onderzocht dient te worden. In het kader van de MFA wordt hiertoe momenteel een quickscan externe veiligheid uitgevoerd.
Op basis van de resultaten uit eerder uitgevoerde onderzoeken, valt echter te verwachten dat er geen sprake zal zijn van een dusdanige toename van het groepsrisico, dat de oriënterende waarde wordt overschreden en dat de planontwikkeling hierdoor belemmerd wordt.

4.2.5 Flora en fauna

Het plandeel Merenveld is reeds onderzocht op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Er zijn binnen dit gebied geen beschermde soorten aangetroffen, waardoor er vanuit het onderzoeksaspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan voor de gewenste ontwikkelingen binnen dit gebied. In het kader van het bestemmingsplantraject zal het uitgevoerde onderzoek nog geactualiseerd dienen te worden.

---

[3] - Oranjewoud, *Quickscan externe veiligheids-effecten Woonservice-zone te Nederweert*, april 2005;
- Oranjewoud, *Risicoanalyse transport N266 in relatie tot Woonzorgservice zone, externe veiligheid Nederweert*, juli 2005;
- Oranjewoud, *EV-beschouwing wijziging plannen St-Joseph te Nederweert*, november 2009.

Voor het gehele plangebied geldt dat voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren, geen ontheffing wordt verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd, wanneer er geen vogels in het plangebied broeden. Daarom kunnen eventueel te kappen bomen en/of te rooien struiken het beste gekapt/gerooid worden buiten de periode half maart - half augustus. Indien dit niet mogelijk is moet voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn.

Ook voor de te slopen bebouwing geldt dat voorafgaand aan de sloop van belang is dat wordt bekeken in hoeverre zich binnen de te slopen gebouwen beschermde diersoorten bevinden, zoals vleermuizen.

4.2.6 Geluidhinder

Door Oranjewoud is in het kader van de te realiseren uitbreidingswijk Merenveld een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een te hoge geluidbelasting voor woningen langs de kanaalzijde ten gevolge van de weg N266. Er dient nog een afweging plaats te vinden of maatregelen aan de bron (fluisterasfalt) haalbaar zijn. Deze kosten/baten afweging zal nader bekeken worden zodra de verkavelingsopzet voor de uitbreidingswijk duidelijk is.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat in de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, waarbij voldaan dient te worden aan de grenswaarden zoals deze in de Wet geluidhinder zijn vastgelegd. Voor woningen geldt hierbij als gevolg van wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het is eventueel mogelijk om voor woningen een hogere grenswaarde vast te stellen tot maximaal 63 dB.

Voor de ontwikkelingslocatie naast het gemeentehuis, ter plaatse van de Burgemeester Hobusstraat en directe omgeving, blijkt dat deze is gelegen binnen de zone van wegen[4] ingevolge de Wet geluidhinder. Hiernaar zal tezijnertijd nader onderzoek nodig zijn. De verwachting is echter dat er kan worden voldaan aan de grenswaarden. Ook voor de overige ontwikkelingslocaties binnen het centrum van Nederweert en Budschop geldt dat het uitvoeren van een onderzoek nodig zal zijn, maar dat naar verwachting kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.

[4] Wegen met een 30 km/h regime hebben in principe geen geluidszone. De binnen het plangebied gelegen wegen met minimaal een 50 km/h regime zijn de Burgemeester Greijmansstraat, de Kapalaniestraat, de Geenestraat, de Brugstraat, de Loverstraat, de Lindenstraat, de N266, de St. Rochusstraat, de Ospelseweg, de Smisserstraat, de N275 en de Winnerstraat.

4.2.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofd-lijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen 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:

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

Middels een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), het Besluit NIBM, is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Voor woningen geldt bij minimaal 1 ontsluitingsweg een ondergrens van 1500 woningen en bij minimaal 2 ontsluitingswegen een ondergrens van 3000 woningen. De voorgenomen woningbouwontwikkelingen binnen deze structuurvisie, vallen derhalve ruimschoots binnen deze norm. Er kan voor wat betreft de woningen dan ook worden geconcludeerd dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan. Wel dient bij de verdere planontwikkeling nog aandacht te worden besteed aan het effect van de nabij gelegen N266 op de nieuwe woonwijk Merenveld.

Voor de overige ontwikkelingen geldt dat hier voor een groot deel sprake is van herstructurering en deels sprake van uitbreiding. Gezien de relatief geringe omvang van de uitbreidingen zullen er naar verwachting ook voor wat betreft de overige ontwikkelingen geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect luchtkwaliteit. In het kader van de op te stellen bestemmingsplannen zal dit nader onderbouwd dienen te worden, waarbij tevens aandacht uit dient te gaan naar het effect.

4.2.8 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De beoogde woningen en appartementen vormen geen functie die volgens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Binnen de te realiseren commerciële ruimtes worden echter wel functies gevestigd die gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan de voorgenomen ontwikkelingen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen in het plangebied en de omgeving gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfuncties niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Binnen zowel het centrum van Nederweert als het centrum van Budschop zijn uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd, waarvoor geldt dat deze als algemeen aanvaardbaar binnen een woongebied worden geacht en zeker binnen een gemengd centrumgebied. Hierbij dient tevens te worden aangetekend bij een gemengd gebied, waar in dit geval sprake van is, de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009', met één stap mogen worden verlaagd. De bedrijven in de omgeving vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van appartementen in de beide centra en tevens worden de bedrijven door de nieuwe appartementen niet in hun activiteiten gefrustreerd.

Ook voor de nog te realiseren commerciële ruimtes geldt dat deze uitsluitend zullen worden ingevuld met categorie 1 en 2 bedrijven. De bedrijven die zich in de commerciële ruimtes zullen vestigen, zullen dan ook geen negatieve invloed uitoefenen op het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Tot slot geldt ook voor de te realiseren woningen binnen het plandeel Merenveld dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan vanuit bedrijvigheid in de omgeving. Wel is de richtafstand van 50 meter tussen de woningen en het zwembad (binnenbad) van belang en dient nog nader te worden bekeken in hoeverre indicatieve geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving een belemmering zouden kunnen vormen voor de woningen. Voor de ontwikkelingslocatie naast het

gemeentehuis, ter plaatse van de Burgemeester Hobusstraat en directe omgeving, blijkt uit de indicatieve geurcontouren van de verordening Wet geurhinder en veehouderij, dat er geen geurcontouren, veroorzaakt door veehouderijen, over het aangegeven gebied liggen.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat er binnen het plangebied en de omgeving naar alle waarschijnlijkheid sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.9 Water

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak meer dan 2000 m² bedraagt, geldt dat de plannen in het kader van de watertoets voorgelegd dienen te worden aan het Waterschap Peel en Maasvallei.

Voor het plandeel Merenveld heeft reeds een watertoets plaatsgevonden. Op basis van het stedenbouwkundig plan dient er nog een concreet infiltratie/bergingsplan te worden opgesteld, waarbij op basis van de nieuwe gegevens ook nieuwe berekeningen te worden uitgevoerd.

Ook voor de overige delen binnen het plangebied geldt dat de wijze van omgang met water nog nader bepaald dient te worden. Bij de exacte uitwerking van de wijze waarop men binnen de verschillende plandelen omgaat met water, dienen de richtlijnen van het waterschap Peel en Maasvallei en het beleid van de gemeente Nederweert als uitgangspunt. Hierbij geldt dat hemelwater in principe binnen het plangebied zelf geïnfiltreerd dient te worden.

4.2.10 Explosieven

Voor de gronden binnen de uitbreidingswijk Merenveld geldt dat er sprake is van een mogelijke aanwezigheid van ondergrondse explosieven. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor de gewenste ontwikkeling, zal dan ook een explosievenonderzoek uitgevoerd moeten worden.

4.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze structuurvisie is een doorvertaling van het Masterplan Nederweert-Budschop. In het kader van dit Masterplan is een uitgebreid inspraak en overlegtraject doorlopen. Voor deze structuurvisie zal een inspraak- en vooroverlegtraject doorlopen worden.

5. UITVOERINGSPARAGRAAF

De structuurvisie geeft aan welk beleid de gemeente voert ten aanzien de ontwikkeling van Centrum Nederweert-Budschop. De structuurvisie is een bestuursverantwoordelijkheid. Het gemeentebestuur verplicht zichzelf naar deze structuurvisie te handelen, maar de structuurvisie bevat geen verplichtingen naar burgers. Burgers mogen verwachten dat het bestuur bij verzoeken en vragen van de burger haar antwoord zal baseren op de beleidsuitspraken in deze structuurvisie.

Concreet zal de gemeente om haar beleid te realiseren de volgende instrumenten inzetten:
- Procedurele regie;
- Instrumentele regie;
- Financiële regie.

5.1 Procedurele regie

Procedurele regie zegt iets over de inspanningen die de gemeente Nederweert voornemens is te doen om haar beleid operationeel te maken. Het gaat om de activiteiten gericht op:

- een goede afstemming van beleidsontwikkelingen, om maximale win-win situaties te bereiken;
- nadere uitwerking van beleid, om beleid op hoofdlijnen te operationaliseren;
- de wijze waarop de gemeente bij de verdere beleidsuitwerking wil omgaan met andere partijen, zoals overleg en communicatietrajecten;
- proces- en procedureafspraken.

Afstemming van beleid
In deze structuurvisie wordt voor Centrum Nederweert-Budschop gestreefd naar een optimale (sectorale) beleidsafstemming. Deze afstemming vindt niet alleen plaats tussen de verschillende sectoren (zoals ecologie en economie) maar ook op regionaal, provinciaal en rijksniveau.

Nadere uitwerking van beleid
Deze structuurvisie richt zich op de hoofdlijnen voor Centrum Nederweert-Budschop. De beleidskeuzen zullen waar noodzakelijk verder uitgewerkt worden in tactisch en operationeel beleid. Dit tactisch en operationele beleid zal de concrete beleidsacties voor de komende periode omvatten. Daar hoort ook monitoring van de doorwerking van het beleid bij om te bewaken of de beoogde doelen daadwerkelijk worden

bereikt. Uit de monitoring kan blijken dat de structuurvisie op zeker moment op onderdelen moet worden herzien, omdat het gekozen beleid niet effectief blijkt, of omdat verwachte ontwikkelingen een andere wending hebben gekregen.

Omgaan met andere partijen
In de structuurvisie gaat de gemeente er nadrukkelijk van uit dat zij in veel situaties (mede) afhankelijk is van andere partijen om haar beleidsdoelen te kunnen effectueren. De ontwikkeling van het Masterplan wordt daarom in samenwerking met een marktpartij, Synchroon, opgepakt. Hiertoe is met Synchroon een consessieovereenkomst gesloten.

Proces- en procedureafspraken
De structuurvisie voor Centrum Nederweert-Budschop is opgesteld vanuit het besef dat veel van de beleidsontwikkelingen zullen worden ingevuld vanuit initiatieven van derden. In de structuurvisie heeft de gemeente voor haar belangrijke beleidsaspecten aangegeven wat voor haar belangrijke aandachtspunten zijn bij de beoordeling van initiatieven van derden. Deze aandachtspunten en randvoorwaarden vormen voor de gemeente het kader voor de beoordeling van initiatieven.

Bij het afwegen van initiatieven van derden hanteert de gemeente het volgende procesprincipe:
- het initiatief wordt eerst beoordeeld op haar betekenis voor Centrum Nederweert-Budschop;
- het initiatief wordt vervolgens beoordeeld op de mate waarin het voldoet, of bijdraagt aan de in de structuurvisie benoemde aandachtspunten;
- vervolgens wordt beoordeeld of de locatie voldoende geschikt is voor het initiatief;
- tenslotte wordt beoordeeld of de concrete invulling van de locatie voldoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en van de directe omgeving;

Als dit proces met succes is doorlopen en de gemeente besluit tot medewerking aan een initiatief, zal de gemeente het publiekrechtelijk traject ingaan dat realisatie van het initiatief mogelijk moet maken, met alle daaraan verbonden procedures.

5.2 Instrumentele regie

Het inzetten van juridische instrumenten stelt de gemeente in staat publiekrechtelijk en privaatrechtelijke sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze instrumenten vertalen het beleid in concrete rechten en plichten. Publiekrechtelijke instrumenten voor Centrum Nederweert-Budschop zijn primair het bestemmingsplan en de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeente. Daarnaast kunnen ook publiekrechtelijke instrumenten als het projectbesluit, het exploitatieplan en het

voorbereidinsgbesluit ingezet worden. Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, waarbij wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd, zoals een concessie-overeenkomst en een exploitatieovereenkomst.

Publiekrechtelijke instrumenten
Voor een goede regie op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de gemeente altijd in staat zijn om, indien dit echt noodzakelijk is, juridisch nee te kunnen zeggen. Vanwege het feit dat de ontwikkelingen rond de Centrum Nederweert-Budschop nog niet concreet genoeg zijn, kiest de gemeente ervoor om de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet rechtstreeks te regelen in het bestemmingsplan voor de Centrum Nederweert-Budschop. In deze structuurvisie zijn de kaders voor de toekomstige ontwikkelingen gesteld. Wanneer de ontwikkelingen concreet (genoeg) worden, kan op basis van de structuurvisie voor het plangebied een bestemmingsplan opgesteld worden.

Op een aantal percelen in het plangebied is Wvg gelegen. De structuurvisie dient tevens te bestendiging van dit Wvg. Hiermee wordt veiliggesteld dat de gronden ontwikkeld kunnen worden conform de wensen van de gemeente. In het kader van de Wvg-bestendiging is als bijlage tevens een kaart opgenomen met de toegedachte bestemmingen voor het plangebied.

Privaatrechtelijke instrumenten
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die door derden worden geïnitieerd streeft de gemeente ernaar om, bij een positief oordeel over het initiatief, met de betreffende partij(en) privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten. (Intentieovereenkomst, realisatieovereenkomst, exploitatieovereenkomst).

Indien een privaatrechtelijke overeenkomst niet haalbaar blijkt, maar de gemeente de realisatie publiekrechtelijk toch mogelijk wil maken, zal zij de realisatiedoelen verankeren via de publiekrechtelijke weg in een exploitatieplan dat samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

5.3 Financiële regie

De gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor Centrum Nederweert-Budschop vragen om substantiële financiële inspanningen.

Voor de totale financiering van het beleid dat de gemeente in deze structuurvisie heeft vastgelegd kunnen in beginsel de volgende mogelijkheden worden ingezet:

- financiering via een gemeentelijke grond- en/of gebouwenexploitatie
- financiering door het aangaan van een PPS (publiek private samenwerking)

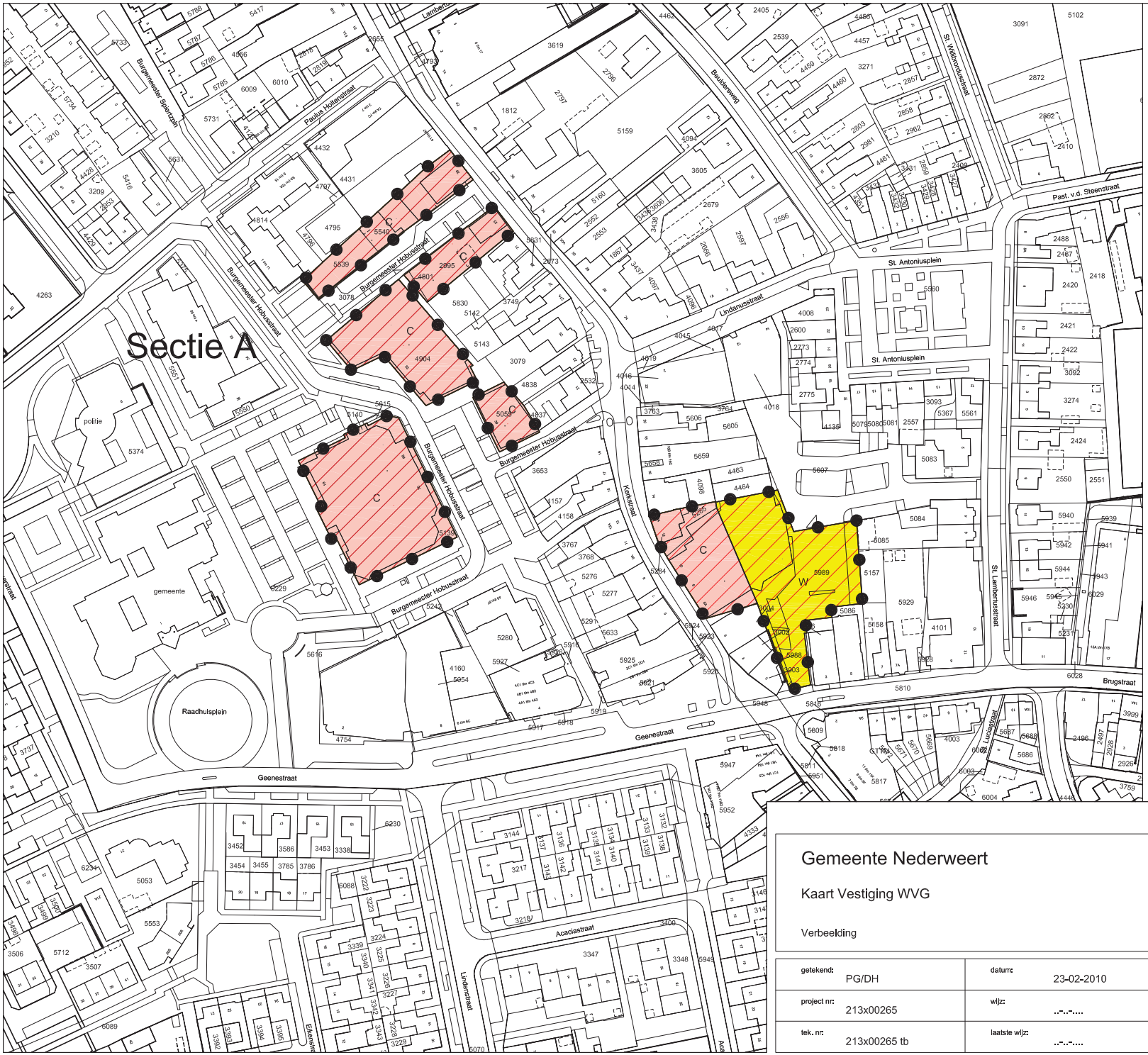
- financiering via kostenverhaal op derden die door een ontwikkeling nieuwe bouwrechten verwerven
- extra financiële bijdragen van derden op basis van een anterieure overeenkomst
- subsidies en bijdragen van andere overheden en semi-overheden
- vanuit de algemene middelen via de gemeentebegroting

In hoofdstuk 4.1. is aangegeven op welke wijze de gemeente Nederweert de financiële regie op de voorgestane ontwikkeling van Centrum Nederweert-Budschop voert.

De ontwikkelingen uit het Masterplan dienen voor de gemeente budgetneutraal te verlopen. Dit wordt gerealiseerd vanuit de grondverkopen. Daarnaast wordt 1 miljoen euro op de begroting gereserveerd. Het MFA Budschop valt hier buiten. Een haalbaarheidsonderzoek zal moeten uitwijzen of dit deel van het Masterplan financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is. Voor de brug over de Zuid-Willemsvaart worden subsidiemogelijkheden onderzocht.

Voor het gehele grondgebied van Nederweert is op dit moment een structuurvisie in ontwikkeling. Waar mogelijk en wenselijk zullen projecten uit deze overallvisie een financiële bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling van het Masterplan (met name het MFA).

Bijlage 1
Kaart met toegedachte bestemmingen



Legenda

plangebied

plangebied

toegedachte bestemmingen

bestemmingen

C — Centrum

W — Wonen

aanduidingen

gebiedsaanduidingen

Wvg percelen

Verklaring

ondergrond

Gemeente Nederweert

Kaart Vestiging WVG

Verbeelding

getekend: PG/DH	datum: 23-02-2010	schaal: 1:1500	
project nr: 213x00265	wijz: ..-..-....	formaat: A3	
tek. nr: 213x00265 tb	laatste wijz: ..-..-....	status: **Vastgesteld**	

BRO
Ruimte om in te leven

Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl
I www.bro.nl

Bijlage 2
Inspraaknota

Inspraaknota ontwerp Structuurvisie centrum Nederweert – Budschop

Nederweert

Inhoud inspraaknota

1. object en procedure inspraak
2. vooroverleg
3. overzicht ingekomen reacties
4. behandeling reactie
5. conclusie

1. Object en procedure inspraak

De ontwerp structuurvisie centrum Nederweert-Budschop is een beleidsdocument. Het heeft op grond van de Inspraakverordening van de gemeente ter visie gelegen van 16 t/m 29 april 2010 in het gemeentehuis van Nederweert. De inwoners van Nederweert zijn hierover geïnformeerd via het Gemeentecontact en de website van de gemeente. Daarnaast was de ontwerp structuurvisie digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl Gedurende de ter visielegging bestond de mogelijkheid voor eenieder om een inspraakreactie in te dienen.

Er is gekozen voor een verkorte periode van ter visielegging op grond van de Inspraakverordening omdat de ontwerp structuurvisie inhoudelijk overeenkomt met de visie van het Masterplan Nederweert-Budschop en geen nieuwe beleidsuitgangspunten kent. Het Masterplan is tot stand gekomen via een open planproces met toepassing van burgerparticipatie en heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen op grond van de Inspraakverordening.

2. Vooroverleg

Gelijktijdig met de inspraakprocedure is de ontwerp structuurvisie in het kader van het vooroverleg naar de volgende betrokken instanties gestuurd:

- Rijkswaterstaat
- Provincie Limburg
- Woningvereniging Nederweert
- MKB, afdeling Weerterland

Van de Woningvereniging Nederweert is een inhoudelijke reactie ontvangen. Rijkswaterstaat en de Provincie hebben laten weten geen aanleiding te zien om inhoudelijk op de ontwerp-structuurvisie te reageren.

3. overzicht ingekomen reacties

Nr	*Inspreker*	*Inhoud reactie*
1	Woningvereniging Nederweert	Aandacht voor goede begaanbaarheid nieuwe brug. Aandacht voor juiste keuzes in woningbouwbeleid. Aandacht voor bereikbaarheid (openbaar vervoer) en parkeren.

4. Behandeling reactie

4.1 reactie Woningvereniging Nederweert

Inspreker geeft aan zich volledig te kunnen vinden in de *verbinding Nederweert-Budschop*. Zij vindt dit een essentieel onderdeel voor de levensvatbaarheid van een MFA op Budschop en de aantrekkelijkheid van Budschop en het nieuwe woongebied Merenveld. Inspreker onderstreept voor de nieuwe brug nogmaals het belang van een zo kort mogelijke oversteek zonder hellingbanen e.d., zeker zolang er geen committent ligt met Rijkswaterstaat om tot verzwaring/upgrading van dit deel van de Zuid Willemsvaart te komen. Inspreker geeft aan dat haar niks bekend is omtrent het voornemen van RWS om de Zuid Willemsvaart volledig naar een klasse IV vaarweg te tillen en het lijkt haar voor de komende 20-30 jaar ook niet waarschijnlijk.

Ten aanzien van de *woonvisie* vraagt inspreker aandacht voor de effecten van de vergrijzing en (op termijn) de bevolkingskrimp in het kader van de nog te maken prestatieafspraken voor de periode 2011-2014. Op basis van E'til cijfers is er nog een beperkt aantal jaren behoefte aan uitbreiding van woongelegenheden, daarna zal de behoefte gaan dalen, uitgaande van de thans voorzienbare bevolkingsontwikkeling. De keuzes voor verdichting/realisatie van extra woningbouw in het structuurvisiegebied zal gevolgen moeten hebben voor het (ver)nieuwbouwvolume in de rest van Nederweert.
Inspreker geeft voorts aan dat zij in functie van het hard worden van de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) en een nieuwe langzaam-verkeersverbinding, over zullen gaan tot herontwikkeling van het gebeid Julianastraat-Ospelseweg.

Tenslotte geeft inspreker aan (extra) aandacht te missen voor de aansluiting/routing en frequentie van de openbaar vervoervoorzieningen in het gebied in relatie tot zijn omgeving. Parkeren en bereikbaarheid lijken nog onvoldoende doordacht.

Reactie Gemeente
De gemeente is het met inspreker eens dat het van groot belang is dat de nieuwe brug een makkelijk te nemen oversteek gaat vormen tussen beide kernen en de hellingsbanen in ieder geval niet te steil mogen zijn. De gemeente heeft echter te maken met de randvoorwaarden die Rijkswaterstaat (RWS) stelt ten aanzien van de doorvaarhoogte van een nieuwe brug en kan deze niet eenzijdig naast zich neer leggen. RWS stelt zich tot heden op het standpunt dat rekening gehouden dient te worden met een toekomstige kanaalverbreding. In het kader van de verdere uitwerking van de brug zal met inachtneming van de randvoorwaarden van RWS worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn om tot een zo gebruiksvriendelijk mogelijke brug te komen. Daarbij zal voor de gemeente steeds voorop staan dat de brug een daadwerkelijk bijdrage levert aan de versterking van de verbinding tussen Budschop en Nederweert en met name ook voor senioren en gehandicapten een begaanbare oversteek biedt.

De structuurvisie wijst twee locaties aan voor toekomstige in- en uitbreiding van woningbouw, te weten de centrumlocatie rondom de Burg. Hobusstraat en de locatie Merenveld. Beide fungeren als kostendrager in het kader van het in juli 2009 vastgestelde masterplan. De gemeente is het met de WVN eens dat de voorgenomen woningbouw op beide locaties bezien moet worden in het kader van het totale regionale woningbouwprogramma voor de eerstkomende jaren (periode 2011-2014). Hierover zullen in regionaal verband nog verdere afspraken gemaakt worden met de betrokken gemeenten en corporaties. Daarbij zullen zaken als te verwachten bevolkingskrimp en vergrijzing aan de orde blijven komen. Vraaggestuurd bouwen zal daarbij het uitgangspunt moeten zijn. Wij zullen in dit verband in samenspraak met de ontwikkelaar extra aandacht geven aan het te realiseren bouwprogramma op genoemde locaties bij de verdere uitwerking van de plannen.

De gemeente is blij te vernemen dat de WVN het gebied Julianastraat-Ospelseweg wenst te herontwikkelen in relatie tot de plannen voor een MFA. Voor het MFA loopt er thans een haalbaarheidsonderzoek waarvan de eerste resultaten in juli aan de gemeenteraad zullen worden voorgelegd. Een verdere ontwikkeling en uitwerking van een MFA te Budschop zal vanzelfsprekend worden opgepakt in nauwe samenspraak met de WVN. Enerzijds omdat de WVN grondpositie heeft in het verkozen gebied en anderzijds vanwege de duidelijke samenhang van een MFA in de kanaalzone en de herontwikkeling van het omliggende gebied.

Wij erkennen dat bereikbaarheid van het centrumgebied en de daarin opgenomen voorzieningen een kritische succesfactor vormt in het kader van de verdere uitwerking van de plannen. De structuurvisie vormt een ruimtelijke visie op hoofdlijnen, waarin nog niet alle onderdelen concreet zijn uitgewerkt. Ten aanzien van bereikbaarheid per openbaar vervoer en parkeren ligt de visie van de gemeente vast in de opgenomen Beleidsplan Verkeer en Vervoer Nederweert (BVVN) en de Parkeernota. Op basis van deze beleidsvisies zullen wij bii de verdere uitwerking van de structuurvisie in concrete plannen en ontwerpen de aspecten bereikbaarheid en parkeren verder uitwerken.

Gevolgen voor structuurvisie
De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.
Er is wel aanleiding om bij de uitwerking van planonderdelen extra aandacht te geven aan het toekomstige bouwprogramma en de bereikbaarheid van voorzieningen (o.a. het MFA).

5.Conclusie

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om de ontwerp structuurvisie te wijzigen. Ze maken wel duidelijk dat ter bij de verdere uitwerking van de in de structuurvisie opgenomen toekomstige ontwikkelingen expliciet aandacht gegeven dient te worden aan de aspecten bereikbaarheid en woningbouwprogramma.

Nederweert, 22 juni 2010

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
W. van Grimbergen,	H.F.M. Evers,

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl