Ruimtelijke Motivering

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Inbreidingsplan [redacted]

Gemeente [redacted]

pouderoyentonnaer.nl

TAM-OMGEVINGSPLAN

- Ruimtelijke motivering -

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Inbreidingsplan [redacted]

Gemeente [redacted]

IDN-nummer:	NL.IMRO.1954.OPINBRSweikhuizen-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	9 juni 2026

Locatie Nijmegen

[redacted]

Locatie Rosmalen

[redacted]

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie 9

2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 15
2.3 ETFAL 17

Hoofdstuk 3 Toetsing aan het omgevingsplan 19

3.1 Het geldende omgevingsplan 19
3.2 Bestaande gebruiksmogelijkheden 20
3.3 Strijdigheden met het omgevingsplan 21
3.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan? 21

Hoofdstuk 4 Beleidskader 23

4.1 Rijksbeleid 23
4.2 Provinciaal en regionaal beleid 26
4.3 Gemeentelijke beleid 39

Hoofdstuk 5 Aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving 47

5.1 Algemeen 47
5.2 Verkeer en parkeren 47
5.3 Bodem 51
5.4 Archeologie en cultuurhistorie 52
5.5 Geluid 59
5.6 Bedrijven en milieuzonering 63
5.7 Luchtkwaliteit 65
5.8 Geur 70
5.9 Gezondheid 72
5.10 Omgevingsveiligheid (Externe veiligheid) 77
5.11 Water 80
5.12 Duurzaamheid en klimaat 87
5.13 Natuur 91
5.14 Niet gesprongen explosieven 100
5.15 Vormvrije MER-beoordeling 101

Hoofdstuk 6 Juridisch kader omgevingsplan 105

6.1 Een omgevingsplan 105

6.2 Artikelgewijze toelichting 106
6.3 Verbeelding 108

Hoofdstuk 7 Participatie/ omgevingsdialoog 109
7.1 Algemeen 109
7.2 Het participatietraject 109

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 111
8.1 Algemeen 111
8.2 Economische uitvoerbaarheid 111
8.3 Kostenverhaal 111
8.4 Nadeelcompensatie 111

Hoofdstuk 9 Conclusie met betrekking tot evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) 113

Hoofdstuk 10 Procedure 115
10.1 De te volgen procedure 115
10.2 Kennisgeving voorbereiding wijziging omgevingsplan 115
10.3 Overleg ketenpartners 115
10.4 Ontwerp en vaststelling 116

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke motivering is het planvoornemen om het omgevingsplan van de gemeente [redacted] te wijzigen middels een TAM-omgevingsplan, ten behoeve van de herontwikkeling van het [redacted], gecombineerd met woningbouw, in de kern van [redacted] Dit betreft de locatie van het huidige gemeenschapshuis(met oude gymzaal) en de voormalige school (reeds gesloopt) aan de Bergstraat 80-82.

Het bestaande gemeenschapshuis met oude gymzaal (het [redacted] wordt gesloopt en in het kader van het onderhavige planvoornemen herontwikkeld tot een ontmoetingsruimte (inclusief terras) en woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeergelegenheid, groenvoorzieningen en hemelwaterafvoer.

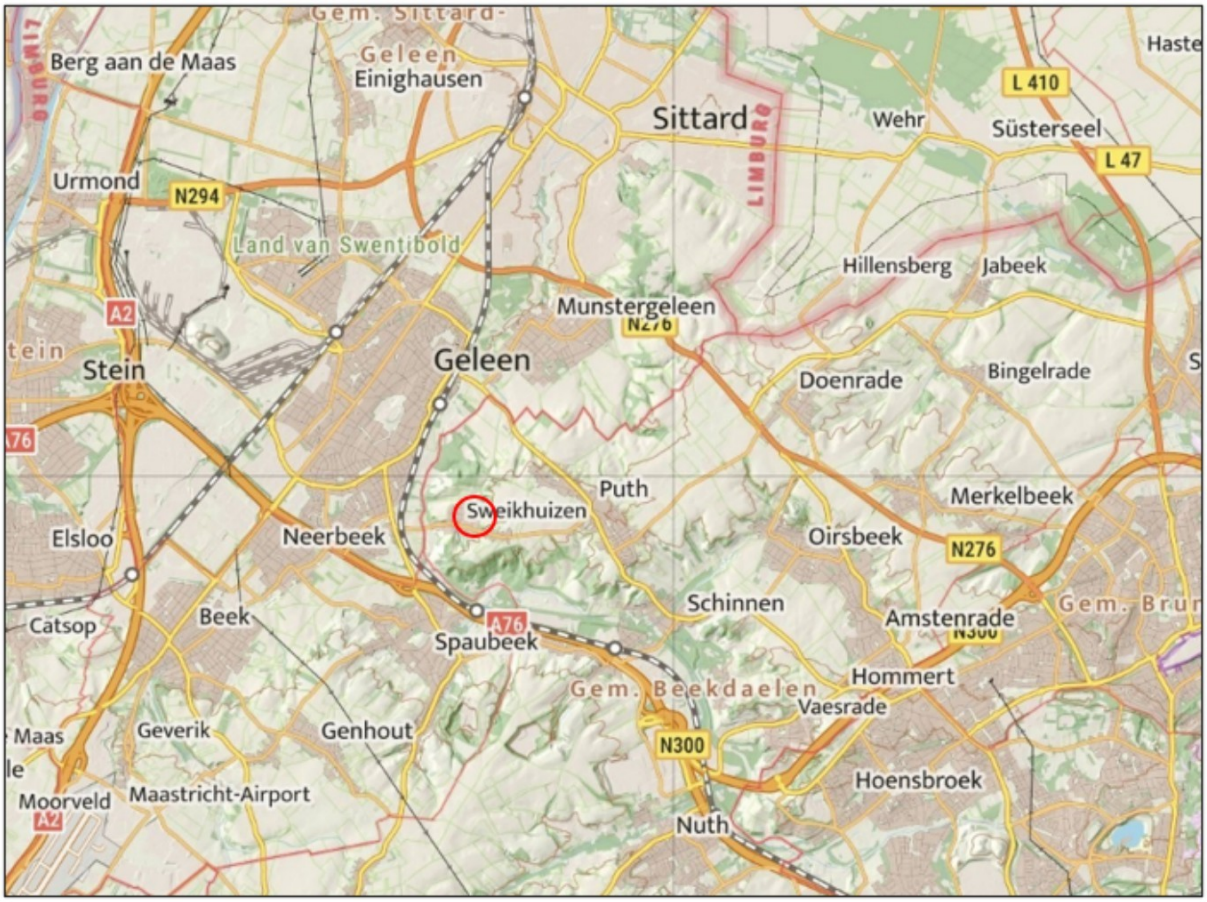
Om de realisatie van het planvoornemen mogelijk te maken, dient het omgevingsplan van de gemeente [redacted] voor het plangebied te worden gewijzigd. Op dinsdag 22 april 2025 heeft het college van B&W van gemeente [redacted] het kavelpaspoort definitief vastgesteld. Het vastgestelde kavelpaspoort vormt het uitgangspunt voor onderhavig TAM-omgevingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen aan de [redacted], in het dorp [redacted], dat deel uitmaakt van de gemeente [redacted] in de provincie Limburg. Het plangebied aan de Bergstraat bevindt zich vrijwel in het midden van de kern van [redacted] en is onderdeel van de (historische) lintbebouwing aan de Bergstraat.

Via een pad in noordelijke richting is het plangebied verbonden met de Hagenstraat, welke aansluit op de Kerstraat. De Kerkstraat en Bergstraat vormen de 'hoofdwegen' van de kern [redacted] De Bergstraat verbindt het dorp in westelijke richting met Geleen en in oostelijke richting met Puth. Ten noorden van de kern bevinden zich het Danikerbos en de Danikerberg; ten zuiden ligt het Stammenderbos.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Schinnen, sectie A, nummers 3753 (1.450 m²), 4066 (21 m²), 4350 (354 m²), 4636 (665 m²) en 5056 gedeeltelijk (294 m²). Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt circa 2.784 m². Hieronder is zijn afbeeldingen opgenomen waarop het plangebied (globaal) is aangeduid.



Ligging plangebied in breder verband



Luchtfoto met kadastrale gegevens en begrenzing plangebied (rood kader)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is de opbouw van de voorliggende ruimtelijke motivering als volgt:

- In Hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen omschreven waarbij wordt ingegaan op de vergelijking van de huidige situatie met het planvoornemen.
- In Hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen getoetst aan de geldende regels uit het omgevingsplan
- In Hoofdstuk 4 staat het beleidskader centraal.
- In Hoofdstuk 5 worden de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving beschreven met onder andere verkeer & parkeren, bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, duurzaamheid & klimaat, gezondheid en de m.e.r.-beoordeling.
- In **Hoofdstuk 6** worden de juridisch bestuurlijke aspecten toegelicht.
- In **Hoofdstuk 7** wordt de maatschappelijke aanvaardbaarheid aan de hand van participatie omschreven.
- In **Hoofdstuk 8** wordt de economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen besproken.
- In **Hoofdstuk 9** is de conclusie van de voorliggende ruimtelijke motivering opgenomen met het oog op een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).
- In **Hoofdstuk 10** wordt de te doorlopen procedure omschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

[redacted] is een woonkern in de Nederlandse provincie Limburg, grenzend aan Geleen, Spaubeek en Puth, en behorend tot de gemeente [redacted] [redacted] ligt op de helling van het Geleenbeekdal naar het Plateau van Doenrade.

Het dorp ontstond in de middeleeuwen, in het dal van de Geleenbeek. Er ontwikkelde zich lintbebouwing langs de stijgende weg naar Puth (Bergstraat). Onderaan de Sweikhuizerberg ligt de monumentale hoeve De Biesenhof. De vroegste vermelding van de Biesenhof dateert al uit 1259. Rond 1800 bestonden er twee kernen: één nabij de kerk en een meer oostelijk gelegen kern langs de Bergstraat. In de tweede helft van de 20e eeuw werd een woonwijk ten noorden van de kerk bijgebouwd.

De dorpskern en de kerk bevinden zich halverwege de helling, op een hoogte van ongeveer 80 meter. De kleine kerk, bekend als de Sint-Dionysiuskerk, werd gebouwd in 1739. Sinds 1851 kent [redacted] ook een [redacted], die verbonden is aan de Sint-Dionysius en [redacted] De heilige [redacted] is de beschermheilige van mensen met oogproblemen. Sinds 1929 worden in [redacted] jaarlijks blindenbedevaarten gehouden, met deelnemers uit heel Nederland.

Van oudsher is [redacted] bekend om de pruimenteelt. Vanaf 1820 verwierf het dorp bekendheid dankzij een kwalitatief goede pruimensoort. Deze reputatie hield ongeveer anderhalve eeuw stand. Tussen 1960 en 1970 volgde echter een anticlimax. Door ruilverkaveling en de overgang van fruitteelt naar landbouw vond er een ware kaalslag plaats: complete boomgaarden met pruimen- en andere hoogstambomen werden gerooid. Rooipremies en uitbreiding van de bebouwing versnelden de teloorgang van de eens zo beroemde rèngelaot. Van het ooit zo rijk beschreven, bloeiende landschap rondom [redacted] is weinig overgebleven. Het aantal pruimenbomen slonk tot slechts enkele tientallen.

Aan de zuidzijde wordt de helling van het plateau begroeid door het Stammenderbos en aan de noordzijde door het Danikerbos, gelegen op de Danikerberg. [redacted] ligt in het Landschapspark De Graven, dat in 1999 tot stand kwam op initiatief van de toenmalige gemeenten Sittard, Geleen en Schinnen. Het doel was een toegankelijk natuurgebied te realiseren en het buitengebied zo veel mogelijk in de oorspronkelijke staat van de drie gemeenten te behouden.

Bekende onderdelen van het landschapspark zijn onder meer het historische kasteel Terborg, de Schwienswei ten noorden van Sittard, de beekdalontwikkeling van de Muldersplas bij Schinnen via [redacted] tot aan Geleen, de omgeving van de Biesenhof, en de hellingen en historische gebouwen bij [redacted]



Ligging plangebied

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de (historische) lintbebouwing aan de Bergstraat. Deze lintbebouwing bestaat overwegend uit woningen. Deze woningen laten een gedifferentieerd beeld zien qua verschijningsvorm, architectuur c.q. gevelindeling, goot-/bouwhoogte en kapvorm. In westelijke richting op ongeveer 70 meter van het plangebied, op de kruising Bergstraat/Kerstraat is de kerk, twee cafés en een bakkerijwinkel gelegen.



Lintbebouwing aan de Bergstraat



Lintbebouwing aan de Bergstraat



Kerk [redacted]



Café aan de Kerkstraat



Bakkerijwinkel aan de Kerstraat

Het plangebied is in de huidige situatie bekend als de locatie waar het [redacted] staat en de voormalige school (reeds gesloopt) van [redacted] stond. Het [redacted] in [redacted] is in de huidige situatie een dorpshuis of gemeenschapshuis met oude gymzaal van de voormalige school. Het gebouw is vernoemd naar pastoor [redacted], die een belangrijke rol speelde binnen de gemeenschap.

In het gemeenschapshuis kwamen en komen nog steeds verenigingen, inwoners en lokale groepen samen voor bijeenkomsten, feesten en andere activiteiten. Het [redacted] heeft in het verleden tevens dienst gedaan als school en peuterspeelzaal. Ook was er in het gebouw een naaiatelier gevestigd, waar bewoners van het asielzoekerscentrum in [redacted] kleding konden repareren en andere textielproducten konden maken. Door de jaren heen raakte het gebouw verouderd, voldoet het niet meer aan de wensen c.q. eisen van deze tijd en werd het te groot en inefficiënt voor hedendaags gebruik. Dit heeft geleid tot de huidige plannen voor herontwikkeling.

Naast het [redacted] waar de voormalige school heeft gestaan wordt nu gebruikt als parkeerplaats. Vanaf deze parkeerplaats loopt een pad links langs het gebouw, langs de achtergelegen zaal (oude gymzaal). Aan de achterzijde bevindt zich een kleine aanbouw of berging. Het pad loopt verder in noordelijke richting en sluit via een korte kronkel aan op de Hagenstraat.



Luchtfoto met aanduiding van het plangebied



Uitsnede Google Streetview met zicht op het [redacted] en de in/uitrit naar de parkeerplaatsen



Uitsnede Google Streetviuw met zicht op de parkeerplaatsen en links het hoogte verschil t.o.v. de Bergstraat

2.2 Toekomstige situatie

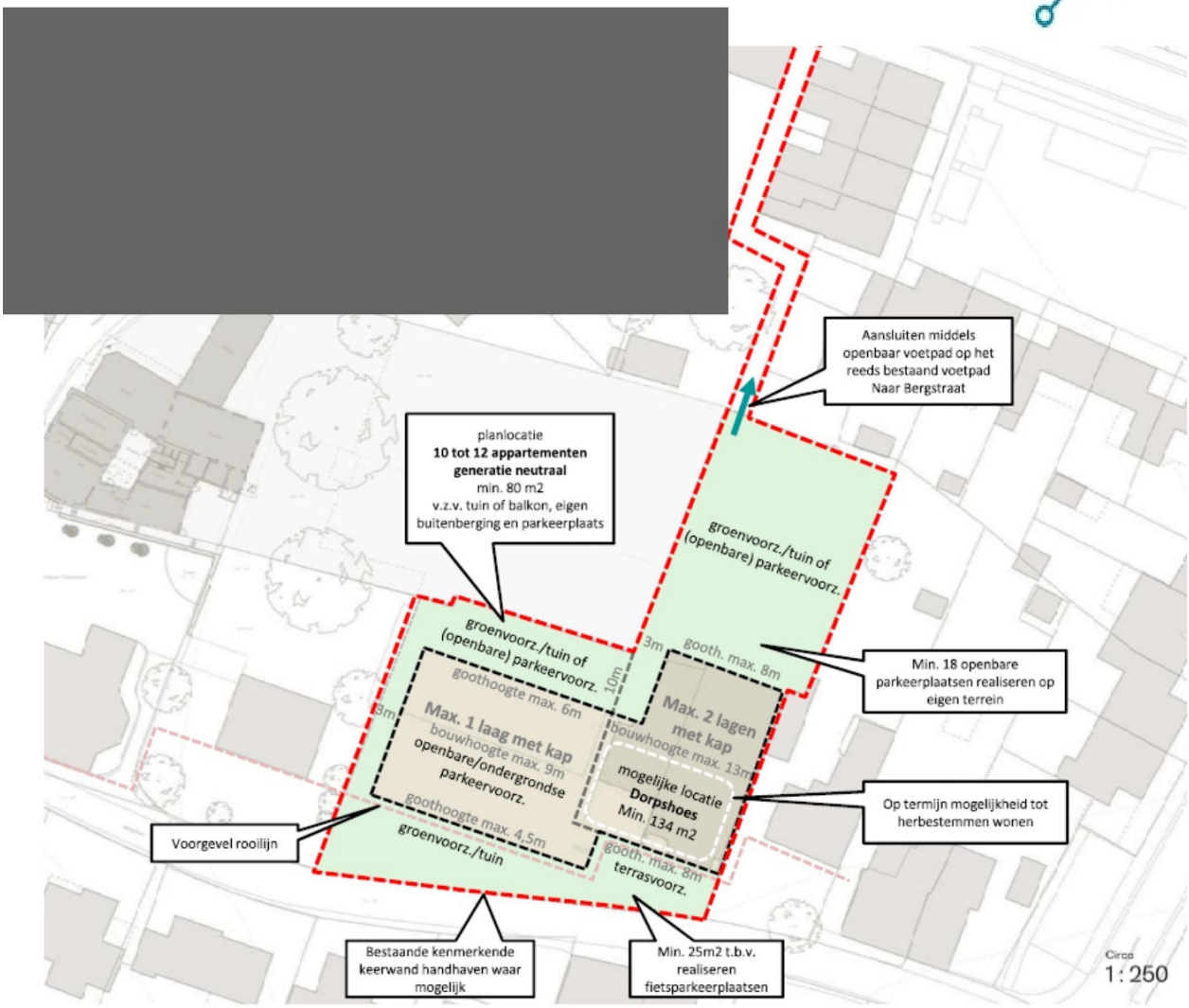
Met de herontwikkeling van het [redacted] wordt gestreefd naar de realisatie van een nieuwe ontmoetingsruimte (minimaal 135 m^2), geschikt voor dorpsactiviteiten en verenigingen. De plannen omvatten tevens de bouw van generatie neutrale woningen (10-12 woningen) en zijn erop gericht de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp te versterken. Het bestaande [redacted] wordt gesloopt, aangezien het gebouw te groot en verouderd is.

Het bestaande gemeenschapshuis (het [redacted] wordt in het kader van het onderhavige planvoornemen gesloopt en herontwikkeld tot een ontmoetingsruimte (inclusief terras) en woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeergelegenheid, groenvoorzieningen en hemelwaterafvoer.

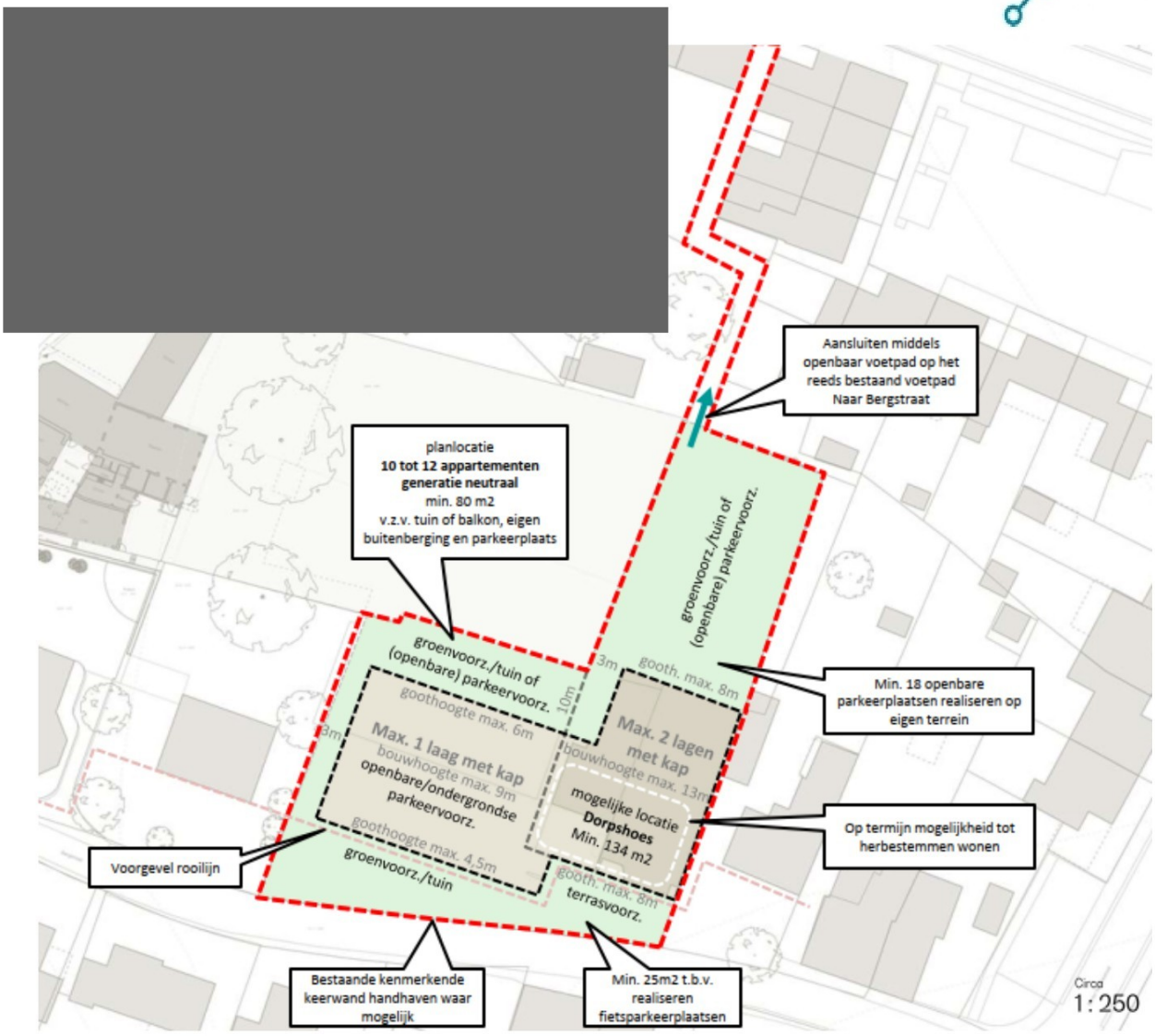
De ontmoetingsruimte betreft een gemeenschappelijke multifunctionele ruimte van minimaal 135 m². Daarnaast wordt beoogd in totaal 10 tot 12 ‘generatie neutrale’ appartementen te realiseren met een oppervlakte van minimaal 80 m^2, allen voorzien van een eigen buitenruimte (tuin of balkon), buitenberging en parkeerplaats. Binnen het plangebied wordt gebouwd in maximaal 1 tot 2 bouwlagen met kap. De goothoogte aan de voorzijde varieert daarbij tussen de 4,5 en 8,0 meter en aan de achterzijde 6,0 meter en 8,0 meter. De bouwhoogte bedraagt respectievelijk 9,0 meter en 13,0 meter

Bijzonder is dat de ontmoetingsruimte – mocht in de toekomst blijken dat een andere invulling wenselijk is – juridisch-planologisch omgevormd moet kunnen worden tot een tweetal woning. Het is daarom van belang om op dit punt voldoende flexibiliteit in het plan op te nemen. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van (openbare) parkeerplaatsen, een voorziening voor de opvang van hemelwater en aanvullende groenvoorzieningen.

Hieronder is een afbakening van het plangebied opgenomen met de randvoorwaarden en uitgangspunten voor onderhavig planvoornemen in de vorm van een kavelpaspoort. Dit kavelpaspoort dient als basis c.q. uitgangspunt voor het planologisch-juridisch kader van dit TAM-omgevingsplan. Het kavelpaspoort is bijgesteld naar aanleiding van het regelingsvoorstel dat door de bewoners van Bergstraat 78 gedaan is inzake de verjaringskwestie. Het (bijgestelde) kavelpaspoort is toegevoegd als Bijlage 1.



Definitief kavelpaspoort zoals vastgesteld door het college d.d. 22 april 2025



Bijgesteld kavelpaspoort d.d. 16 januati 2026

2.3 ETFAL

Met inachtneming van hetgeen omschreven in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 met de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, is er met uitvoering van voorliggend ruimtelijk planvoornemen sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zie tevens Hoofdstuk 9

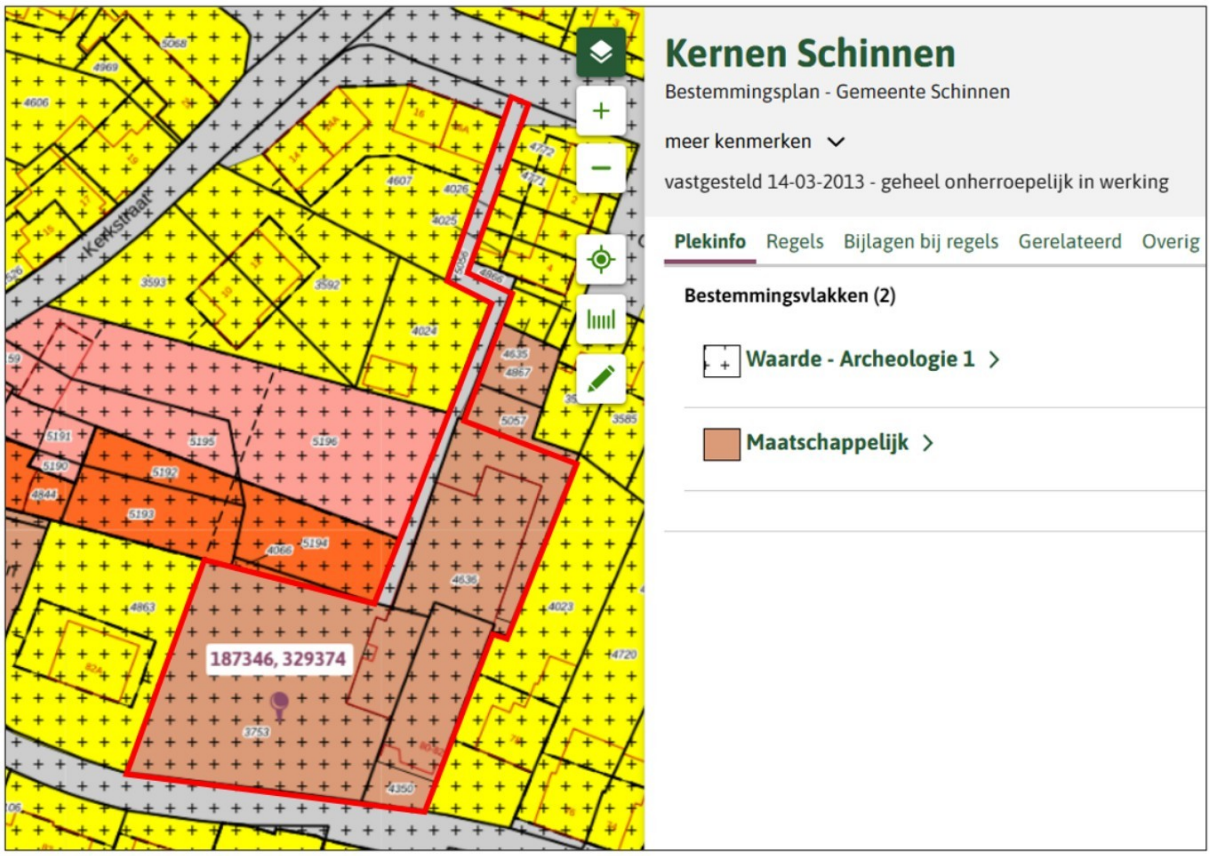
Hoofdstuk 3 Toetsing aan het omgevingsplan

3.1 Het geldende omgevingsplan

De planologisch-juridische situatie van het plangebied is vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente [redacted], dat op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente [redacted] bouwt voort op het voorgaande bestemmingsplan 'Kernen Schinnen', vastgesteld op 14 maart 2013. Op basis van het bestemmingsplan 'Kernen Schinnen' heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. De gronden zijn hiermee in eerste instantie bestemd voor maatschappelijke doeleinden en verkeersdoeleinden. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk'is ter plaatse van de huidige bebouwing bovendien voorzien in een bouwvlak.

Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Hiermee is het plangebied tevens bedoeld ter bescherming van eventueel archeologisch erfgoed. Naast het voorgaande is het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld op 23 april 2024, en van toepassing. Op basis van dit paraplubestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3, 4 en 6' als vervanging van de dubbelbestemmings 'Waarde - Archeologie 1'.

Tevens geldt het 'Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren', vastgesteld op 19 december 2023. Dit bestemmingsplan is met name gericht op het voorkomen van meergezinswoningen dan wel kamerbewoning en derhalve niet van toepassing in realatie tot de maatschappelijke bestemming.



Uitsnede omgevingsplan gemeente [redacted]

3.2 Bestaande gebruiksmogelijkheden

Hieronder zijn regels opgenomen die de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden op basis van Artikel 17 Maatschappelijk goed samenvatten.

- **Artikel 17 Maatschappelijk**
- **17.1.1 Algemeen**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bibliotheken;
b. gezondheidszorg;
c. jeugd- en kinderopvang; onderwijs;
d. sociaal-culturele doeleinden;
e. openbare dienstverlening; religie;
f. verenigingsleven;
g. welzijnsinstellingen;
h. zorginstellingen;
i. het uitoefenen van sport- en spelactiviteiten;
j. horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
k. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
l. verblijfsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daaraan ondergeschikt:

1. horeca;
2. groenvoorzieningen;
3. parkeervoorzieningen;
4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

- **17.2 Bouwregels**
- *17.2.1 Algemeen*

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 17.1 genoemde bestemming, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' ;
b. de daarbij behorende bijgebouwen;
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

- *17.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'*

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
b. het bouwvlak wordt voor maximaal 100% bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het aangeduide maximum bebouwingspercentage geldt;
c. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
d. gebouwen worden plat of met een kap van maximaal 60° afgedekt;
e. de goothoogte bedraagt maximaal 9,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 16,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
g. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 17.2.3.

- *17.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8,00 meter bedraagt en de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

3.3 Strijdigheden met het omgevingsplan

Het realiseren van woningen is op basis van het omgevingsplan niet mogelijk binnen de functie 'Maatschappelijk'. Wonen is binnen deze functie alleen toegestaan op grond van een specifieke aanduiding 'wonen'.

Verder mogen gebouwen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Aan de westelijke zijde van het plangebied is echter ook toekomsige bebouwing voorzien buiten het bouwvlak, ter plaatse van de huidige parkeervoorziening.

Het planvoornemen is derhalve op twee onderdelen strijdig met het geldende omgevingsplan:

- **De functie:** de bestemming 'Maatschappelijk' biedt niet de gewenste mogelijkheden voor wonen.
- **Het bouwvlak:** voor een deel van het plangebied ontbreekt het benodigde bouwvlak.

Om het gewenste planvoornemen conform het kavelpaspoort mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van de geldende planologische regeling. Het omgevingsplan ter plaatse van het plangebied zal daarom worden gewijzigd naar de functie 'Wonen' met bijbehorende bouwmogelijkheden, door middel van een TAM-omgevingsplan. Voor de multifunctionele ruimte wordt een functieaanduiding 'Maatschappelijk' opgenomen.

Het door het college vastgestelde kavelpaspoort met de randvoorwaarden en uitgangspunten vormt het planologisch juridisch kader voor het opstellen van onderhavige wijziging (van het tijdelijke deel) van het omgevingsplan met TAM-IMRO.

3.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan?

'TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen en bijbehorende software het omgevingsplan te wijzigen.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Dit TAM-omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk (22B) van het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk zal het verwerkt worden in het definitieve omgevingsplan van de gemeente [redacted]

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en verandering energievoorziening.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

Toetsing

Met de NOVI wordt vooral gestuurd op inbreiding in plaats van uitbreiding. Dit planvoornemen sluit aan bij de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, die gericht is op het realiseren van voorzieningen (in de vorm van een multifunctionele ruimte) en woningen binnen stedelijk gebied. Een belangrijk aspect van de NOVI is het creëren van prettige woonmilieus (prioriteit 3: 'Sterke en gezonde steden en regio's') en aandacht voor klimaatadaptatie (prioriteit 1).

Dit planvoornemen biedt ruimte voor twee opties. Er worden ofwel 10 woningen én een multifunctionele ruimte gerealiseerd, ofwel 12 woningen.

De 10 of 12 woningen, al dan niet in combinatie met de multifunctionele ruimte, zorgen voor een herstructurering van de kern [redacted] Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de kern [redacted] Doordat de woningen met gemeenschapsruimte stedenbouwkundig zorgvuldig worden ingepast, doet het planvoornemen geen afbreuk aan de bestaande identiteit van de buurt.

Aangezien het bestaande gebouw niet langer dienst doet als school of peuterspeelzaal, het gebouw niet meer voldoet aan de wensen c.q. eisen van deze tijd en er slechts sprake is van tijdelijke invullingen, ligt het voor de hand dat de kern [redacted] hier wordt aangepast. Het planvoornemen sluit hiermee aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van een toekomstbestendig [redacted]

Door de centrale ligging van de woningen ontstaat een sociaal netwerk en bevinden voorzieningen, voor zover aanwezig, zich op korte afstand. Naast het feit dat de woningen voorzien in de woningbehoefte, dragen zij ook bij aan een prettig woonmilieu voor de toekomstige bewoners. Daarnaast zorgt de multifunctionele ruimte voor het behoud van het (minimale) voorzieningenniveau en blijft een voorziening, in 'afgeslankte' vorm, waar de gemeenschap van [redacted] elkaar kan ontmoeten behouden.

Gezien de grote woningbehoefte, en met name de vraag naar kleinere huurwoningen in de regio Sweikhuizen, is er sprake van duurzame groei. Het planvoornemen speelt in op deze regionale vraag en zal de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. De woningen worden met aandacht voor duurzame energievoorziening gerealiseerd. Dit draagt bij aan een duurzame ontwikkeling op lange termijn.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat het planvoornemen wenselijk is en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (art 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Toetsing

Voor onderhavige afwijking van het Omgevingsplan zijn de onderstaande categorieën van toepassing:

Omgevingsbesluit

In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Voor het Omgevingsbesluit is er in dit geval sprake van het volgende:

- Het TAM-omgevingsplan heeft als doel het wijzigen van het omgevingsplan. De aanvraag om een omgevingsplan te wijzigen valt onder de werking van artikel 16.30, lid 1, van de Omgevingswet.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Voor het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) betreft dit:

- Doordat er sprake is van de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van tien dan wel twaalf woningen al dan niet in combinatie met een multifunctionele ruimte, dient er getoetst te worden aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Voor het Besluit activiteiten leefomgeving (Bkl) betreft dit:

- Doordat er sprake is van een strijdigheid met de regels en een verandering in het gebruik dient er ook rekening te worden gehouden met het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Voor het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) betreft dit:

- Naast het toevoegen van de woon-/maatschappelijke functies is er ook sprake van de activiteit bouwen. Met het project worden nieuw bouwwerken toegevoegd, in de vorm van 10 woningen met multifunctionele ruimte of 12 woningen. Deze gebouwen dienen te worden getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In Hoofdstuk 5 van deze motivering worden de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving behandeld. Aan de hand van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor zover de instructieregels relevant zijn voor het voorliggend planvoornemen, worden deze regels in Hoofdstuk 5 bij het betreffende aspect behandeld. Uit deze toets blijkt dat het planvoornemen past binnen de kaders uit deze AMvB's.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Het beoogde en huidige planologische regime moeten bij toepassing van de Ladder met elkaar vergeleken worden. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van het planvoornemen moet worden bepaald op het

niveau van het verzorgingsgebied van het planvoornemen.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

4.1.3.2 Toetsing

Binnen het plangebied is sprake van een nieuwe ontwikkeling in de vorm van maximaal 12 wooneenheden. Op basis van het omgevingsplan zijn binnen het plangebied momenteel nog geen woningen toegestaan. Doordat er maximaal 12 woningen worden toegevoegd, wordt net de drempelwaarde van 12 woningen voor woningbouw gehaald. Om deze reden is er sprake van een ladderplichtige ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. De marktvraag en behoefte dienen daarom te worden onderbouwd.

Het planvoornemen sluit qua aantal woningen en woningtypologie aan bij de marktvraag in de regio. De levensloopbestendige woningen worden aangeboden als 4 sociale huurappartementen en 8 appartementen in de middenhuur of betaalbare koop, met een prijs tussen € 280.000 en € 345.000.

Met het planvoornemen worden appartementen gerealiseerd die zowel als koopwoning als sociale huurwoning worden aangeboden. De appartementen/woningen zijn qua oppervlakte geschikt voor zowel alleenstaanden als stellen en zijn geschikt voor zowel starters, 1-2 persoonshuishoudens en senioren. Het planvoornemen voldoet verder aan de definitie van een nultredewoning.

Zoals blijkt uit de paragrafen 4.2.7 en 4.3.2 sluit het planvoornemen aan bij de marktvraag en behoefte in de omgeving. De woningen zijn daarnaast al regionaal afgestemd. Er is in dit geval dus al beoordeeld dat er sprake is van een duurzame verstedelijking.

Daarnaast wordt voorzien in een multifunctionele ruimte (bij 10 woningen) van minimaal 135 m^2. Dit is een afschaling c.q. verkleining van het huidige gemeenschapshuis. Hiermee blijft een dergelijke voorziening behouden voor de kern [redacted] en draagt het bij aan het voorzieningenniveua en de leefbaarheid van de kern [redacted]

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het planvoornemen in lijn is met het beleid rondom de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

4.1.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande beoordelingen kan worden geconcludeerd dat het onderhavige planvoornemen in lijn is met het Rijksbeleid en daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie van de provincie Limburg vastgesteld. De omgevingsvisie Limburg op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de omgevingsvisie meegenomen. In de omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, wonen, werklocaties, agrarische bedrijven).

Bovengenoemde onderwerpen worden verdeeld in een drietal hoofdopgaven.

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

De omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen nog keuzes worden gemaakt. Daarbij kiest de provincie Limburg voor maatwerk en dient er rekening gehouden te worden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als er afwegingen gemaakt moeten worden, worden deze gemaakt op basis van onderstaande Limburgse principes:

1. We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
2. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
3. Meer stad, meer land;
4. We gaan zorgvuldig om met onze ruimte voorraden, boven- én ondergronds;
5. Procesmatige uitgangspunten:
6. De maatschappelijke opgaven en kansen staan centraal
7. (Grensoverschrijdende) samenwerking, participatie en eigenaarschap;
8. We werken gebiedsgericht;
9. We werken adaptief aan de opgaven;
10. We werken als één overheid

Toetsing

Met het planvoornemen wordt bijgedragen aan de eerste hoofdopgave: het creëren van een aantrekkelijke, sociale en veilige samenleving. Door de realisatie van 10 woningen met multifunctionele ruimte (respectievelijk 12 woningen) aan de Bergstraat wordt hieraan bijgedragen doordat er een nieuwe, aantrekkelijke en veilige woonlocatie wordt gecreëerd die past binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de kern [redacted]

De woningbouw sluit aan op de overwegende woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied, waardoor met het planvoornemen een toekomstbestendige herstructurering van de kern van Sweikheuizen ontstaat. Door de inpassing van de tien woningen in combinatie met de multifunctionele ruimte wordt de identiteit van de kern gerespecteerd en versterkt, wat de leefbaarheid binnen de kern ten goede komt.

Bovendien zijn de procesmatige uitgangspunten van ‘maatschappelijke opgaven’, ‘gebiedsgericht werken’ en ‘adaptief werken aan opgaven’ van toepassing. Door de bouw van bijna energieneutrale woningen, die voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van woningbouw en duurzaamheid, met duurzame waterberging en ruimte voor klimaatadaptatie, worden toekomstbestendige woningen, in combinatie met een multifunctionele ruimte, gecreëerd.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat het planvoornemen in lijn is met de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.2 Geactualiseerde Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) 2025-2050

Voor de provincie geldt dat een nieuwe Provinciale Omgevingsvisie (ontwerp) in voorbereiding is. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is het strategisch plan voor de fysieke leefomgeving in Limburg. Het is de opvolger van de huidige Omgevingsvisie Limburg. In de Omgevingsvisie staan de ambities, doelen en kaders voor de lange termijn (2025-2050) van de Provincie Limburg. Het document biedt een integrale leidraad voor de inrichting, het beheer en het gebruik van de schaarse ruimte in de provincie Limburg. Daarbij kijkt de Omgevingsvisie naar de leefomgeving in de brede zin. Dus niet alleen naar traditionele ruimtelijke onderwerpen, maar ook naar thema's zoals gezondheid, leefbaarheid, milieu en veiligheid. Op grond van artikel 3.2 van de Omgevingswet moet elke provincie een Omgevingsvisie hebben.

De provincie Limburg heeft in haar Omgevingsvisie vier overkoepelende ambities geformuleerd. Deze zijn hieronder opgenomen.

1. **Sterke steden en dorpen met een goed vestigingsklimaat:** Optimaal benutten van ruimte in bestaande steden en dorpen, verbeteren van leefbaarheid en versterken van economische innovatiekracht.
2. **Balans tussen functies in het landelijk gebied:** Combineren van de belangen van landbouw, natuur, water, landschap en vrijetijdseconomie, onder meer door gebiedsgerichte zonering.
3. **Toekomstbestendige mobiliteits- en energiesystemen:** Duurzame energievoorziening en slimme mobiliteitsoplossingen.
4. **Een vitale bodem en een robuust watersysteem:** Herstel van bodemkwaliteit en zorgen dat ons watersysteem zowel perioden van droogte als perioden met grote waterafvoer kan opvangen.

Verder pakt de provincie toekomstige uitdagingen graag integraal aan en kiest daarbij voor duidelijke sturing en samenwerking. Om dit te kunnen borgen werkt de provincie volgens vier leidende grondbeginselen, ook wel de Limburgse principes genoemd:

- **Principe 1 – Gezonde en veilige leefomgeving:** Prioriteit voor gezondheid,veiligheid en welzijn van mens, dier en plant. De leefomgeving moet bijdragen aan het voorkomen van bijvoorbeeld hittestress, luchtverontreiniging, geluidsoverlast en risico's zoals overstromingen.
- **Principe 2 – Identiteit en kenmerken van gebieden:** Beleidskeuzes sluiten aan op unieke landschappen, culturen en gebiedseigen kenmerken. Ontwikkelingen moeten de regionale identiteit versterken.
- **Principe 3 – Zorgvuldig omgaan met schaarse ruimte en voorraden (boven- en ondergronds):** We moeten onze ruimte, netwerken (verkeer en energie) en voorraden optimaal benutten. Multifunctioneel ruimtegebruik wordt gestimuleerd.
- **Principe 4 – Versterken van bebouwd én landelijk gebied:** We koesteren de variatie in stedelijke en landelijke gebieden. We willen steden en dorpen compact houden en stedelijke functies zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied concentreren.

Toetsing

Dit planvoornemen sluit aan bij de ambities zoals genoemd in de nieuwe (ontwerp) Provinciale Omgevingsvisie. De eerste ambitie die in de POVI wordt genoemd, is het creëren van sterke steden en dorpen met een goed vestigingsklimaat. Dit kan worden bereikt door optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte in bestaande steden en dorpen, de leefbaarheid te verbeteren en de economische innovatiekracht te versterken.

Zoals omschreven in paragraaf 4.2.6 is het doel in de regio om potentiële locaties binnen de kernen nieuw leven in te blazen door verouderde gebouwen te vervangen. Met het planvoornemen worden 10 woningen én een multifunctionele ruimte, dan wel 12 woningen gerealiseerd.

De realisatie van deze 10 tot 12 woningen, al dan niet in combinatie met de multifunctionele ruimte, draagt bij aan de herstructurering van de kern [redacted] Dit sluit ook aan bij de Limburgse principes. Door

transformatie van de locatie van het voormalige [redacted] is namelijk sprake van optimaal ruimtegebruik (principe 3).

De multifunctionele ruimte zorgt voor behoud van het (minimale) voorzieningenniveau. De locatie blijft hierdoor een voorziening, in 'afgeslankte' vorm, waar de gemeenschap van [redacted] elkaar kan (blijven) ontmoeten. Dit sluit aan bij principe 2 'Identiteit en kenmerken van gebieden'.

Daarnaast draagt het planvoornemen bij aan het eerste principe: het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving. Door levensloopbestendige woningen binnen de kern van [redacted] te realiseren, wordt een brede doelgroep aangesproken. De woningen beschikken over meerdere slaapkamers onder één kap, waardoor ze geschikt zijn voor ouderen, maar ook als eengezinswoning kunnen dienen voor starters en 1-2 persoonshuishoudens.

Met het planvoornemen worden 10 tot 12 woningen toegevoegd aan de kern van [redacted], zonder dat uitbreiding van de kern nodig is. Dit is in lijn met principe 4: Versterken van bebouwd én landelijk gebied. Door dit inbreidingsplan blijft de kern compact, terwijl toch wordt voorzien in extra woonruimte.

Bovendien worden de woningen klimaatbestendig gerealiseerd, met aandacht voor hemelwaterberging en een duurzame energievoorziening. Daarmee sluit het plan eveneens aan bij ambities 3 en 4 van de Provinciale Omgevingsvisie.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat het planvoornemen in lijn is met de geactualiseerde Provinciale Omgevingsvisie (in voorbereiding c.q. ontwerp), waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.3 Provinciale omgevingsverordening

Wanneer de provincie vindt dat bindende regels noodzakelijk zijn voor de uitvoering van specifieke beleidsaspecten uit de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, worden deze vastgelegd in de omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben de nieuwe omgevingsverordening Limburg vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021 en gewijzigd op 16 december 2022.

De omgevingsverordening omvat alle provinciale regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Deze regels zijn direct van toepassing op alle inwoners, bedrijven en specifieke doelgroepen in de provincie. Deze regels geven aan welke voorwaarden er zijn voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten.

In de omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke omgevingsplan en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke omgevingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Bij de verordening horen een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de omgevingsverordening van toepassing zijn.

Toetsing



Uitsnede kaart omgevingsverordening Limburg

Het plangebied ligt op basis van de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening Limburg, die raadpleegbaar zijn via 'Regels op de kaart', in een zone die is aangemerkt als 'landelijk gebied (rood)'.

Daarnaast geldt ter plaatse van de aanduiding 'Stedelijk gebied' ook de aanduidingen 'Overstromingskansgebied E (1:100 jaar)' en uitsluitingsgebied windturbines. Daarnaast zijn de regels uit de paragrafen 'wonen' en 'klimaatadaptatie' van belang voor het plan.

- **Wonen**

Doordat sprake is van de realisatie van een woonlocatie zijn de instructieregels van wonen het zwaarstwegend. In paragraaf 12.1.1. 'Wonen' zijn onder artikel 12.1.1. instructieregels voor nieuwe planvoorraad wonen opgenomen.

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonenleefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5

e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In paragraaf 4.2.1 is getoetst aan de hoofdstukken uit de provinciale omgevingsvisie. Het planvoornemen bestaat uit het toevoegen van tien dan wel twaalf woningen al dan niet in combinatie met een multifunctionele ruimte in het bestaande bebouwde gebied van de kern [redacted]

Doordat aan de overzijde van de weg en rondom het perceel reeds woningen aanwezig zijn, sluit de toekomstige bebouwing aan op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de kern [redacted]

De woningen worden gericht op verschillende doelgroepen, zoals starters, 1-2 persoonshuishoudens en senioren, zodat het project een brede bijdrage levert aan de leefbaarheid van de kern [redacted] en daarmee de 'doorstroming' in de woningmarkt op gang brengt.

Dergelijke woningen zijn van groot belang voor de woningmarkt. Door het realiseren kleinere appartementen, worden alleenstaanden of een of twee persoonshuishoudens aangemoedigd om kleiner te gaan wonen. Deze locatie zorgt er binnen de kern [redacted] voor dat toekomstige woningen sociale contacten en voorzieningen op korte afstand kunnen behouden.

De woningen zijn regionaal afgestemd en zijn opgenomen in de plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg. De brief met betrekking tot de regionale afstemming is toegevoegd als Bijlage 2 aan de voorliggende motivering. Met betrekking tot sub e, geldt dat de woningen binnen 5 jaar na de vergunningverlening zullen worden gerealiseerd.

In de navolgende motivering, wordt het initiatief verder getoetst aan de regels in de omgevingsverordening voor het realiseren van nieuwe woningen. In paragraaf 4.2.1 en 4.2.4 wordt aangetoond dat het planvoornemen aansluit bij de provinciale en gemeentelijke visies. In Hoofdstuk 5 wordt het planvoornemen getoetst aan de overige regels uit de omgevingsverordening.

- **Klimaatadaptatie**

In Paragraaf 3.2.3. worden onder artikel 3.5 regels genoemd met betrekking tot klimaatadaptatie.

1. *De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
a. *de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
b. *de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
a. *wateroverlast;*
b. *overstroming;*
c. *droogte.*
3. *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*

Er dient een beschrijving van de risico's op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte aanwezig te zijn. Dit wordt nader gemotiveerd in paragraaf 5.11. Het plangebied is gelegen in een gebied met een laag klimaatrisico, zie hiertoe paragraaf 5.12.2. De omgeving biedt voldoende verkoeling. In het planvoornemen is daarnaast aandacht besteed aan een goede isolatie en schaduwwerking om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarnaast is de overstromingskans van het gebied gezien de hoogteligging zeer klein.

- **Overstromingskansgebied**

De plangebied is gelegen in 'Overstromingskansgebied E (1:100 jaar)'. Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden, ofwel “normen” voor wateroverlast. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde.

Met betrekking tot het planvoornemen zal het aspect wateroverlast behandeld worden in paragraaf 5.11.

- **Na-ijlende effecten steenkoolwinning**

In paragraaf 12.1.8 van de Omgevingsverordening worden onder artikel 12.12 instructieregels gegeven voor na-ijlende ffect van steenkoolwinning. De voormalige steenkoolwinning in Zuid-Limburg leidt tot na-ijlende effecten, met name in de vorm van bodembeweging. Deze brengen mogelijk belemmeringen met zich mee in het gebruik van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld in geval van verzakkingen. Het is van belang goed met deze risico's om te gaan.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is daarom de ambitie opgenomen dat de Provincie Limburg er naar streeft negatieve effecten als gevolg van voormalige steenkoolwinning samen met haar partners te voorkomen, en daar waar deze optreden adequaat te handelen.

Om hier mede invulling aan te geven is een instructieregel opgenomen voor de gemeenten in de voormalige mijnbouwregio die bepaalt dat de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in deze gemeenten mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

De betreffende gemeenten kunnen daartoe gebruik maken van alle informatie over de na-ijlende effecten die beschikbaar is via het Informatiecentrum Nazorg Steenkoolwinning en de kaartviewer van Het Gegevenshuis in Landgraaf.

Toetsing

Op basis van kaarten blijkt dat het plangebied niet gelegen is in de omgeving van mijnsteengebieden. Er worden gezien de afstand geen na-ijlende effecten van steenkoolwinning verwacht.

- **Beschermingsgebied Einstein Telescope**

Op basis van artikel 16.2 is het verboden een aanvang te maken met de volgende activiteit in het beschermingsgebied Einstein Telescope:

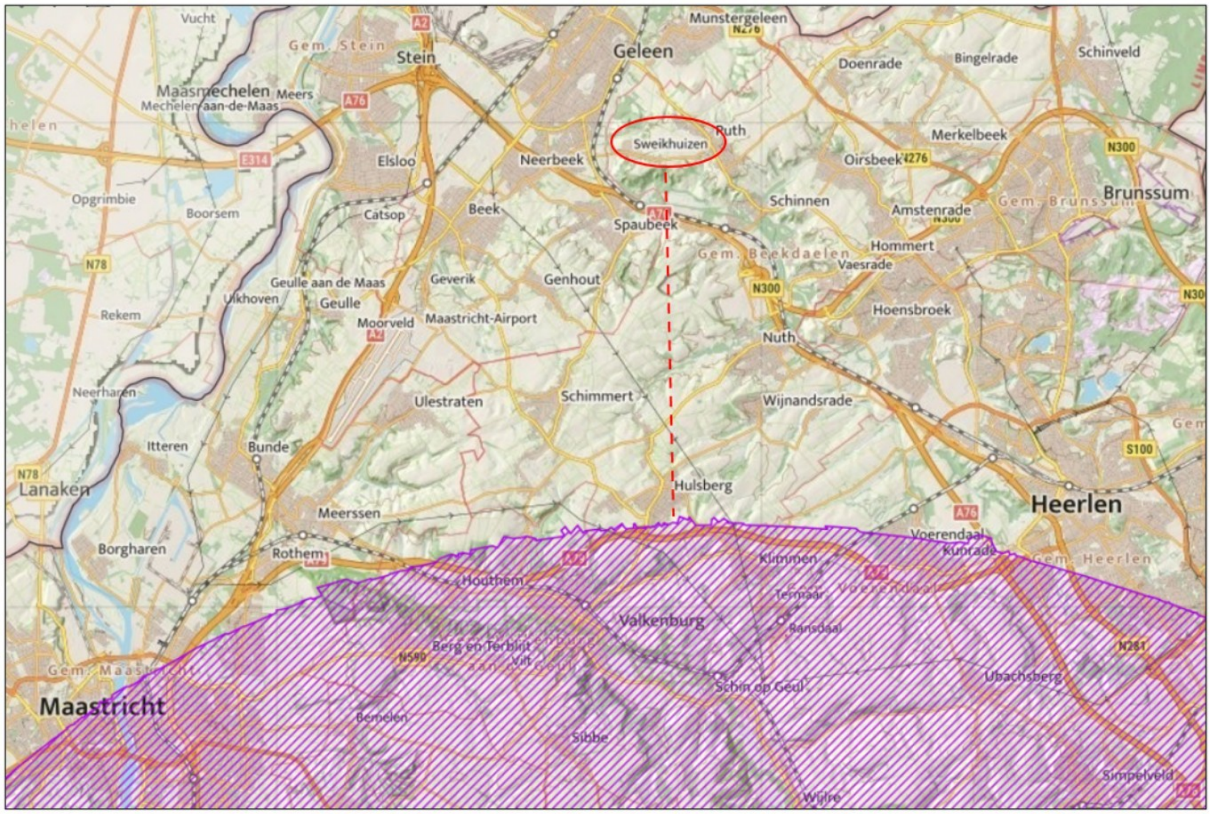
a. plaatsen of hebben van een windturbine;
b. ontgronding met uitzondering van een ontgronding die op grond op grond van artikel 16.7 of 16.8 van het Besluit activiteiten leefomgeving vergunningvrij is;
c. boring of andere ingreep in de bodem anders dan bedoeld in onderdeel b, dieper dan 100 meter beneden het maaiveld, met uitzondering van een onderzoeksboring of wetenschappelijke boring die bedoeld is voor het verzamelen van data over de ondergrond en die is afgerond voordat de Einstein Telescope in werking is.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning van het bepaalde in het eerste lid, onderdelen b en c, afwijken mits uit door de aanvrager overgelegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope.

Toetsing

Op basis van de onderstaande kaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het beschermingsgebied van de Einstein Telescope. Daarnaast is er geen sprake van het plaatsen van een windturbine, het uitvoeren van een ontgronding of het verrichten van boringen dieper dan 100 meter onder het maaiveld. Hierdoor heeft

het planvoornemen geen negatieve effecten op de werking van de Einstein Telescope.



Ligging beschermingsgebied Einstein Telescope t.o.v. de kern Stein

- **Uitsluitingsgebiedwindturbines**

Het plangebied is tevens gelegen binnen het uitsluitingsgebied windturbines. Het planvoornemen voorziet echter uitsluitend in een woningbouwontwikkeling in de vorm van het realiseren van nieuwe woningen. Er is daarmee op geen enkele wijze sprake van het realiseren van een windturbine. In welke vorm dan ook.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen levert geen strijd op met de Provinciale omgevingsverordening Limburg. Het planvoornemen is passend binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie en er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot voorliggend planvoornemen. Er is derhalve sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.4 Woondeal Limburg

De regionale woondeals zijn regionale uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staan de oorzaken van de wooncrisis en de doelstellingen en de aanpak voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het woningtekort op te lossen door 900.000 goede nieuwe woningen te bouwen tot 2030.

In maart 2023 hebben zowel minister [redacted], de Provincie en gemeenten, als een aantal woningcorporaties en het Waterschap Limburg hun handtekening onder de Woondeal Limburg gezet. In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen, waarvan het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop. In nauwe samenwerking gaan verschillende partijen aan de slag om deze Woondeal te realiseren.

In de Woondeal is aangegven dat nieuwe woningbouwplannen dienen te voorzien in 2/3 betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. Iedere gemeente neemt hierin haar eigen verantwoordelijkheid. Met deze aanpak moeten dorpen en steden in Limburg leefbaar worden gehouden.

Parkstad Limburg - WestelijkeMijnstreek- GemeenteBeekdaelen

De gemeente [redacted] neemt deel aan de subregionale bestuurlijke overleggen van zowel Parkstad Limburg als de Westelijke Mijnstreek. De aantallen zijn meegenomen bij de subregio Parkstad Limburg. Parkstad Limburg bestaat enerzijds uit een stedelijk gebied (Heerlen, Kerkrade,Brunssum en Landgraaf) en anderzijds uit een aantal rustieke, landelijke gemeenten [redacted], Voerendaal en Simpelveld).

De 4 gemeenten [redacted], [redacted], Sittard-Geleen en Stein vormen daarnaast samen de subregio Westelijke Mijnstreek. Door de veelzijdige samenstelling van gemeenten variëren de woonmilieus van landelijk tot stedelijk. Een recent woningbehoefteonderzoek geeft aan dat er in de Westelijke Mijnstreek een regionale behoefte is aan 2875 woningen (bruto) voor de periode 2022 t/m 2030.

De regio kent een verouderde woningvoorraad. De afgelopen jaren stond de woningbouwopgave in het teken van herstructurering. Omdat in deze periode relatief weinig nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd, wordt de nieuwbouwopgave steeds urgenter.

Binnen de Westelijke Mijnstreek hebben verschillende woningbouwprojecten van de Provincie Limburg en het Rijk steun ontvangen vanuit financiële regelingen. Zuid-Limburg kent een aantal sleutelprojecten. Voor de gemeente [redacted] worden in de Woondeal Limburg drie sleutelprojecten genoemd die goed zijn voor een toevoeging van 476 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan waren 213 woningen voorzien voor de termijn 2022-2024. De sleutelprojecten betreffen, Centrum schimmert, Tiny houses en volkuisvestingsfondsprojecten [redacted] (herstructurering).

De gemeente [redacted] neemt in de subregio Parkstad een fair share van de regionale ambitiie en wil om deze reden 900 woningen realiseren als gemeentelijk aandeel in de regionale opgave.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt onderdeel van de projecten die behoren tot de volkshuisvestingsfondsprojecten in de gemeente [redacted] Deze woningbouwprojecten komen tot stand door herstructurering. In dit geval gaat het om een locatie in de kern [redacted]

Bij herstructurering wordt er gekeken hoe bepaalde locaties en mogelijk ook gebouwen anders worden gevuld, om zo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar ook woningen te ontwikkeling. Door deze herstructureringsprojecten wordt en een win-win-situatie gecreëerd voor omwonenden en toekomstige bewoners.

In dit geval krijg de locatie van het voormalige [redacted] een nieuwe invulling. Met het planvoornemen worden 10 woningen met multifunctionele ruimte, dan wel 12 woningen zonder multifunctionele ruimte aan de Bergstraat toegevoegd.

Op basis van de woondeal is het van belang dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen. Tot en met 2030 zijn nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig.

Het planvoornemen doelt exact op de aandachtsgroepen van de Woondeal Limburg. Voor het planvoornemen geldt dat de woningen regionaal zijn afgestemd als vast onderdeel van het woningbouwprogramma en zijn opgenomen in de plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg. Naast dat het planvoornemen bijdraagt aan de planvoorraad, is het streven om energieneutrale en duurzame woningen te realiseren.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit op de Woondeal

Limburg en hieraan een bijdrage levert.

4.2.5 Strucuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 2 november 2016 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' in de achttien gemeenten in de regio Zuid-Limburg [redacted], Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vastgelegd.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de achttien gemeenten in de regio Zuid-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Zuid-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod werd geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod, vooral in Maastricht. Echter, dit heeft gevolgen voor de opgave elders in de gemeente. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu in redelijk evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Atrivé adviseert dan ook niet toe te voegen, maar in te zetten op vernieuwing en verbetering. Tenslotte is in de suburbane woonsfeer, zowel in de steden als in de kernen, sprake van een overschot en dus een verdunningsopgave, dat wil zeggen kwaliteitsverbetering gepaard gaand met transformatie.

De grootste verdunningsopgave zal plaatsvinden in de suburbane woonsfeer. Deze woonsfeer komt veel voor in grote delen van de stedelijke gebieden Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, de randen van Maastricht en in Sittard-Geleen. Op basis van de structuurvisie, krijgen binnen de suburbane woonsfeer, ook de stedelijke kernen als [redacted], Eijsden, Meerssen, Stein en Vaals, in bepaalde mate te maken met een verdunnings- en vernieuwingsopgave.

Tegenover deze verdunnings- en vernieuwingsopgave staat echter wel dat er steeds meer ouderen en minder jongeren in Zuid-Limburg wonen. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect, dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. Eén van de grootste opgaven de komende jaren is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. Volgens de prognoses stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar ruim 86.000 in 2030.

In de oudere delen van de (sub)urbane woonmilieus (met name vooroorlogse/mijnwerkerskoloniën) ligt de vergrijzing op het provinciale gemiddelde of erboven, terwijl het geschikt(er) maken van de woningvoorraad voor ouderen er lastig is. Hier ligt een complexe transformatieopgave, waarbij het vaak gaat om beeldbepalende woonbebouwing.

Toetsing

Op de eerste plaats kan gesteld worden dat de structuurvisie uit 2016 stamt en eigenlijk niet meer van deze tijd is gezien de veranderde woningmarkt in de afgelopen tien jaar. Door de overspannen woningmarkt over de gehele breedte is er momenteel juist een grote behoefte aan woningen voor de juiste doelgroep. Derhalve wordt ook nadrukkelijk verwezen naar de paragrafen 4.1.3; 4.2.4 en 4.2.6.

Het beoogde planvoornemen betreft een nieuwbouwproject, waarbij specifiek woningen voor ouderen c.q. starters en 1-2 persoonshuishoudens worden gerealiseerd. Op basis van de structuurvisie blijkt dat er maar weinig geschikte woningvoorraad voor ouderen dan wel starters aanwezig is in de kern [redacted] en omgeving.

Door de woningen levensloopbestendig te maken, zijn deze geschikt voor de doelgroep ouderen. Maar doordat er meerdere slaapkamers onder een kap zijn, zijn de woningen ook geschikt als eengezinswoning voor starters

en 1-2 persoonshuishoudens. Van 2016 tot 2025 is de woningmarkt sterk veranderd, waardoor starters op de woningmarkt lastig een woning kunnen vinden. Vanuit de samenleving is er de wens om snel te bouwen voor met name de doelgroepen starters, 1-2 persoonshuishoudens en senioren. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de in de afgelopen periode veranderende behoeften van woningzoekenden. Tevens dragen de nieuwe woningen daarmee ook bij aan de leefbaarheid van de kern [redacted] omdat jongeren niet elders hun heil moeten zoeken maar voor [redacted] behouden blijven.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande speelt het planvoornemen in op de ontwikkelingen van de woningmarkt met betrekking tot vergrijzing en de behoefte aan starterswoningen. Er is aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, doordat de woningen in het betaalbare koopsegment worden aangeboden. Dit is ideaal voor (her)starters, maar ook voor de andere doelgroepen, zoals ouderen.

Het voornemen is hiermee in lijn met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.2.6 TransformatievisieWestelijke Mijnstreek

De gemeenten [redacted], [redacted], Sittard-Geleen en Stein hebben samen een strategische visie over wonen opgesteld: de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek. Hiermee wordt gericht vraag en aanbod van woningen binnen de regio beter op elkaar afstemmen. De Transformatievisie speelt in op de toekomstige trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Denk hierbij aan vergrijzing, een veranderende bevolkingssamenstelling en mogelijke daling van de bevolking. De Transformatievisie Westelijke Mijnstreek geeft sturing aan hoe het woningaanbod moet worden aangepast aan de veranderende woningbehoeftes.

Bij het opstellenn van de visie werd al snel duidelijk dat de behoefte aan bepaalde woningen in de toekomst anders is dan het aanbod van vandaag de dag. Zo zijn er bijvoorbeeld te veel grondgebonden eengezinswoningen en te weinig appartementen. Daarnaast gaat de transformatievisie in op de opgave om woningen uit de markt te halen waar op termijn geen vraag meer naar is.

De transformatievisie houdt rekening met verschillende types woongebieden. Zo heeft een stadscentrum andere opgaven en kansen dan een stadswijk of landelijk gebied c.q. kern. Het doel van de transformatievisie is om via maatwerk de woon- en leefkwaliteit van de verschillende woongebieden of kernen, zowel groot als klein, in de vier gemeenten te behouden en waar nodig te verbeteren.

Toetsing

Voor de Westelijke Mijnstreek geldt dat ingezet moet worden op kansrijke marktsegmenten. De confrontatie tussen woonvraag en woonaanbod toont aan dat er hoofdzakelijk een tekort is aan compacte, toegankelijke en levensloopbestendige woningen (zoals nultredenwoningen, appartementen, etc.), terwijl er juist een overschot is aan grondgebonden woningen. Ouderen stromen daardoor vaak niet door naar een geschikter aanbod, waardoor de mismatch toeneemt en er paradoxaal genoeg vraag blijft bestaan naar ruim opgezette woningen. Er is dan ook een grote behoefte aan meer flexibiliteit en tijdelijkheid op de woningmarkt.

Naast de in de visie vastgestelde behoefte aan ouderenhuisvesting, is deze vraag, mede bevestigd door de sterke vergrijzing en signalen vanuit de bevolking. Door de realisatie van maximaal 12 appartementen in de kleine landelijke kern [redacted], zoals benoemd in de visie, kan worden gesteld dat het planvoornemen aansluit bij de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek. Het planvoornemen richt zich met name op de lokale behoefte. De beoogde toekomstige woningen zullen waarschijnlijk worden bewoond door huidige inwoners (senioren) van [redacted] die ervoor kiezen kleiner te gaan wonen, zodat er doorstroming op de woningmarkt ontstaat. Daarnaast zijn de woningen ook bedoeld voor starters, mensen met een middeninkomen en kleine gezinnen. Het nieuwe gebouw biedt bovendien ruimte voor een multifunctionele ruimte, zoals in de Transformatievisie omschreven als 'dorpspunt'.

Volgens de Transformatievisie moet het dorpslint in landelijke kernen functioneren als ontmoetingsplaats, onder meer door het opwaarderen van de publieke ruimte. Het voorliggende plan draagt bij aan deze

opwaardering. Verouderde gebouwen of panden die aan vervanging toe zijn, worden gesloopt en vervangen door kwalitatief betere bebouwing. Door het verwijderen van deze zogenoemde 'rotte kiezen' worden de beeldkwaliteit en de belevingswaarde van het dorpslint hersteld. Bovendien ontstaat hierdoor meer ruimte voor het omliggende landschap.

Om de leefbaarheid en sociale cohesie in het dorpslint te behouden, is het essentieel om ruimte voor ontmoeting te creëren. In de Transformatievisie wordt in dit kader geadviseerd om bijvoorbeeld een centraal gebouw in de kern als dorpspunt in te richten. Op deze locatie kan kleinschalige en mobiele dienstverlening worden aangeboden, zoals een boodschappenservice, krantenwinkel, mobiel zorgpunt of dorpscafé. Op deze manier wordt de historische kern geactiveerd als ontmoetingsplek binnen het cultuurhistorische dorpslint.

[redacted] is in de Transformatievisie aangeduid als een kleine kern. Voor dergelijke kernen is vooral de aanwezigheid van voorzieningen een belangrijk aandachtspunt, aangezien de voorzieningsstructuur onder druk staat. Door de demografische krimp neemt het draagvlak voor voorzieningen in deze reeds kleine kernen verder af. Daarom wordt binnen het voorzieningenniveau sterk ingezet op het principe van kwaliteit in nabijheid.

Om het voorzieningenaanbod in kleine kernen rendabel te houden, is heroverweging noodzakelijk. In veel gevallen verdwijnen (maatschappelijke) voorzieningen uit kleinere kernen, zodat de capaciteit in nabijgelegen grotere kernen kan toenemen. Deze opschaling moet leiden tot een kwalitatievere dienstverlening.

Behalve de sloop van een 'rotte kies', een verouderd gebouw op een locatie met potentie binnen de bebouwde historische contour van [redacted], blijft de impact op het woonmilieu beperkt. Met het planvoornemen worden geen wooneenheden uit de markt gehaald. De locatie wordt getransformeerd naar een woongebouw, bestaande uit 10 woningen én een multifunctionele ruimte. Deze multifunctionele ruimte zorgt voor behoud van het (minimale) voorzieningenniveau. De locatie blijft hierdoor, zij het in afgeslankte vorm, een voorziening waar de gemeenschap van [redacted] elkaar kan ontmoeten en draagt bij aan de leefbaarheid van de kern [redacted] Zo wordt het dorpslint opnieuw een plek waar ruim en aangenaam gewoond kan worden.

Conclusie

Met het planvoornemen wordt een verouderd gebouw gesloopt, waardoor de publieke ruimte wordt opgewaardeerd en er ruimte ontstaat voor nieuwe woningen. Daarnaast biedt het nieuwe woongebouw de mogelijkheid tot realisatie van een dorpspunt in de vorm van een multifunctionele ruimte, wat de ontmoeting binnen de kern stimuleert.

Op basis van het bovenstaande sluit het planvoornemen aan bij de Transformatievisie, zodat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

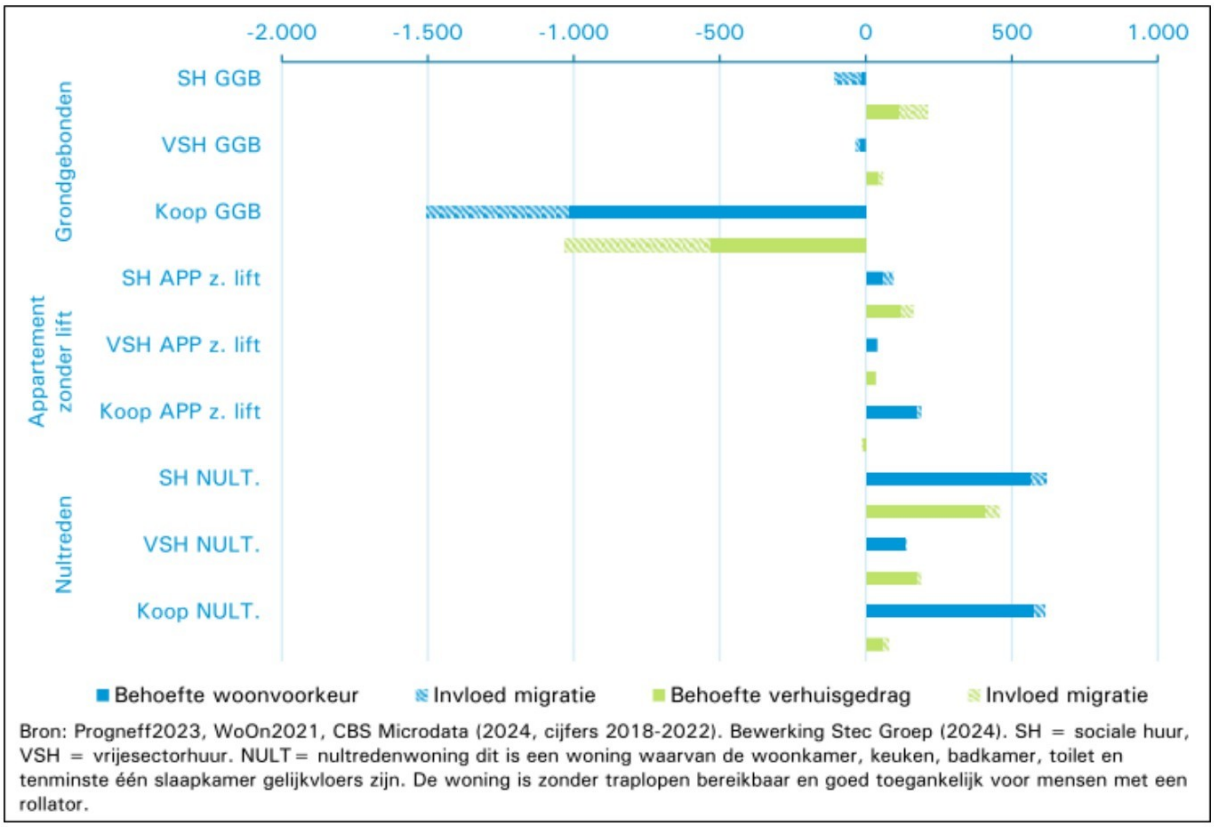
4.2.7 Woonbehoefte per gemeente - Parkstad Limburg

In 2025 is het rapport Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024–2034 gepubliceerd. Dit onderzoek is in opdracht van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg uitgevoerd door adviesbureau Stec Groep.

Het nieuwe regionale woonbehoefteonderzoek toont aan dat de opwaartse beweging in de regio reeds zichtbaar is, maar dat een echte trendbreuk een langjarige inzet vereist. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering hanteert, mede op basis van dit onderzoek, ambities en uitgangspunten voor haar koers en inzet voor de komende jaren. Daarmee wordt richting en houvast geboden aan marktpartijen en woningcorporaties bij nieuwe ontwikkelingen.

Dit regionale woonbehoefteonderzoek dient als een van de onderleggers bij de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen en wordt als addendum toegevoegd aan de Regionale Woonvisie 'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst!'.

Behoefte in de gemeente [redacted]



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente [redacted] basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd)

Op basis van het onderzoek blijkt dat in de gemeente [redacted] met name het aantal ouderen (75 jaar en ouder) tot 2044 zal toenemen. Dit betreft zowel alleenstaanden als stellen. De grootste stijging is zichtbaar in de suburbane sfeer en de dorpskernen. In het landelijk gebied is deze toename kleiner, maar nog steeds aanwezig.

Als gevolg van deze demografische ontwikkeling neemt de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen toe. De grootste vraag bevindt zich in de categorie sociale huur, maar er is ook een aanzienlijke vraag naar koopwoningen die als nultredenwoning zijn gerealiseerd.

Een nultredenwoning is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zich op dezelfde verdieping bevinden. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met bijvoorbeeld een rollator.

Toetsing

Met het planvoornemen worden levensloopbestendige appartementen gerealiseerd, die zowel als koopwoning als in de sociale huursector worden aangeboden. De appartementen zijn qua oppervlakte geschikt voor zowel alleenstaanden als stellen.

Het planvoornemen voldoet bovendien aan de definitie van een nultredenwoning. De appartementen worden gerealiseerd als levensloopbestendige, gelijkvloerse woningen. De woningen op de verdieping zijn bereikbaar met een lift.

Het planvoornemen sluit daarmee dan ook goed aan op de woningbehoefte binnen de gemeente [redacted]

4.3 Gemeentelijke beleid

4.3.1 Woonvisie 2023-2028

In de woonvisie 2023-2028 van de gemeente [redacted] is ten aanzien van herstructurering en transformatie aangegeven dat de gemeente zich inzet, in nauwe samenwerking met woningcorporatie en gesteund door het Rijk, om (verouderde) woningen in wijken en dorpen te verbeteren. Bijvoorbeeld door 'inponden' (aankopen) van particuliere woningen door woningcorporaties. Datzelfde geldt voor de gezamenlijke renovatie- en verduurzamingsaanpak waarbij particuliere eigenaren meegaan of kunnen meeliften in de aanpak van woningcorporaties. Naast investeringen van (semi)publieke partijen is het ook wenselijk dat marktpartijen participeren in de aanpak, bijvoorbeeld door andere woonproducten in deze wijken te realiseren.

Bij herstructureringsopgaven in buurten met verminderde veerkracht kan de inzet van een domein-overstijgend plan uitkomst bieden. Naast de fysieke aanpak vanuit de domeinen wonen en openbare ruimte, kan in deze buurten de inzet van domeinen zoals veiligheid, zorg, welzijn, of onderwijs nodig zijn voor de gewenste verbetering. In een flankerend sociaal programma kan bijvoorbeeld worden ingezet op verbetering van gezondheid, kansen op werk of de schoolopleiding van de wijkbewoners. Bij de aanpak van wijken met historisch erfgoed is er bijzondere aandacht voor de identiteit van de wijken.

Het herstructureren van gebieden raakt de zittende bewoners direct en dat krijgt daarom de volle aandacht van ons en onze partners in de wijk. Huurders krijgen bij herstructurering – conform wet- en regelgeving - een gedegen 'sociaal plan' van hun verhuurder waarin aandacht wordt gegeven aan herhuisvesting, huisvesting gedurende werkzaamheden en mogelijkheden tot terugkeer.

De gemeente [redacted] zet daarbij in op een aantal domein overstijgende gebiedsplannen. Hierbij wordt het behoud van identiteit bij historisch erfgoed, verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid en openbare ruimte meegenomen. Met woningcorporaties worden nadere afspraken gemaakt over de gebiedsgerichte aanpak en het bevorderen van de sociale cohesie in het corporatiebezit in de gemeente. De gemeente pakt daarbij in samenwerking met de regio en woningcorporatie de verbetering van koopwoningen op, door bijvoorbeeld voor particulieren die een woning bezitten nabij sociale huurwoningen de mogelijkheid te geven aan te sluiten bij de renovatieplannen van de woningcorporatie.

Toetsing

Door de realisatie van 10 woningen met multifunctionele ruimte (resp. 12 woningen) aan de Bergstraat wordt bijgedragen aan een nieuwe, aantrekkelijke en veilige woonlocatie die past binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur.

Aangezien het bestaande gebouw niet langer dienstdoet als school of peuterspeelzaal en er momenteel sprake is van tijdelijke invullingen, is het logisch dat de kern [redacted] hier wordt aangepast. Het betreft een herstructurering van de bestaande ruimtelijke structuur van [redacted] Door de transformatie van de oude schoollocatie wordt bijgedragen aan een toekomstbestendig [redacted], door de realisatie van duurzame, energieneutrale woningen die inspelen op de woningbehoefte.. Gezien de grote woningbehoefte, en met name de vraag naar kleinere huurwoningen in de regio [redacted], is er sprake van duurzame groei. Dit in combinatie met een multifunctionele ruimte zodat het voorzieningenniveau binnen de kern [redacted] op peil blijft.

Door de zorgvuldige inpassing van de toekomstige bebouwing doet het planvoornemen geen afbreuk aan de bestaande identiteit van de buurt of het historisch erfgoed in de omgeving. De combinatie van de tien woningen met de multifunctionele ruimte (resp. 12 woningen) respecteert en versterkt juist de identiteit van de kern.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de Woonvisie 2023-2028.

4.3.2 Leven en werken in het landschap(Strategische visie 2024-2040)

In de beleidsnotitie 'Leven en en werken in het landschap' (vastgesteld 8 januari 2019) zijn de strategische hoofdlijnen voor een visie van Onderbanken-Nuth-Schinnen (ONS) vastgelegd. In deze strategische visie gaat de aandacht hoofdzakelijk uit naar de kwaliteitsimpuls en nieuwe ambities van de gemeente [redacted] vanuit het motto 'Leven en werken in het landschap'. In de samenleving als geheel voltrekken zich grote veranderingen. Dit betekent dat er nieuwe opgaven wachten. Dat biedt tegelijkertijd kansen voor de gemeente om zich nadrukkelijker te profileren. Het gaat daarbij om de volgende veranderingen:

- Verduurzaming van de energievoorziening en verandering van het klimaat. Klimaatakkoorden leiden tot grote opgaven tot op huishoudenniveau met betrekking tot energiebesparing en –opwekking.
- Verandering van de fysieke leefomgeving. De landbouw verandert, net als het omgaan met de natuur. Voortgaande verstedelijking en tegelijkertijd krimp leidt tot druk op de leefomgeving en een vraag om verduurzaming. Daar komt bij de decentralisatie van beleid ten gevolge van de Omgevingswet.
- Veranderingen in het sociaal domein. Met de 3 D's ziet de gemeente zich gesteld voor nieuwe inhoudelijke opgaven en de manier waarop de samenleving hierbij een rol krijgt. De opgaven zullen voor een deel op regionale schaal moeten worden opgepakt.
- Bevolkingsafname en vergrijzing. De bevolkingsafname in Limburg speelt al vele jaren en heeft op diverse terreinen (wonen, onderwijs, zorg, economie, verenigingsleven etc.) invloed op de vitaliteit van de steden en kleinere kernen. Hier is in het afgelopen decennium zeker in de Parkstad-regio al actief op ingespeeld. Omgaan met bevolkingsafname is daar inmiddels verankerd in beleid. Behoud van vitaliteit in de dorpen en kernen blijft een belangrijke opgave voor de komende jaren.
- Veranderende identiteit in een globaliserende wereld. De wereld en de nabije omgeving van mensen veranderen snel. Elke burger is een wereldburger, maar zoekt tegelijkertijd naar behoud van identiteit dichtbij.

Op basis hiervan zijn in samenhang met de urgente transities vier strategische ontwikkelperspectieven te benoemen waarlangs de gemeente [redacted] zich krachtig wil profileren en ontwikkelen. Dit zijn:

- **Excellent wonen en vitale kernen:**

1. Investeren in leefbare en vitale kernen en het organiseren van een toereikend voorzieningenniveau, adequate zorgverlening en maatschappelijk participatie.
2. Ontwikkelen van een lokaal passend woningaanbod door transformatie respectievelijk herstructurering van bestaande bebouwing en het afstemmen van landschappelijk wonen in [redacted] op de regionale behoefte
3. Verduurzamen en levensloopbestendig maken van bestaande woningvoorraad.

- **Landschappelijkeontwikkeling als kans voor lokale en regionale opgaven:**

1. Ontwikkeling van een duurzame groene as van de Geleenbeek naar de Roode [redacted], van Schimmert, Schinnen naar Schinveld tot grensoverschrijdend naar Selfkant en Gangelt.
2. Nieuwe allianties voor beheer en onderhoud van het landschap.
3. Ontwikkelen van verdienvermogen door natuur en groen te koppelen aan de kansen voor bijvoorbeeld zorg, toerisme of duurzame landbouw.

- **Duurzame economische ontwikkeling:**

1. Bevorderen van een attractief lokaal ondernemingsklimaat en vergroten van de arbeidsparticipatie.
2. Hoogwaardige bedrijventerreinen en concentratie van bedrijvigheid (op de juiste plek), met een excellente multimodale bereikbaarheid. O.a. door een goede aansluiting van de A76/Buitenring Parkstad Limburg, op bedrijvencomplex Chemelot, herstructurering van de stationsomgevingen en de ontwikkeling van 'smart mobility'-concepten.

3. Een wezenlijke bijdrage aan de energietransitie door energieopwekking in de bebouwde omgeving, langs infrastructuur en waar passend in de groene ruimte. Bijvoorbeeld zonnepanelen aan de noordzijde van de A76 of zonnige daken in de kernen.

- 'Governance' - een nieuwe relatie tussen gemeente en gemeenschap:

1. Innovatie van de dienstverlening, met aandacht voor toegankelijkheid, klantvriendelijkheid, digitale dienstverlening.
2. De mate van zeggenschap van de burger, dat wil zeggen nieuwe en vertrouwde vormen van informeren van, consulteren van en beslissen door spelers uit de gemeenschap (bijvoorbeeld met dorpsraden, allianties met bedrijven en maatschappelijke organisaties).
3. Nieuwe en vertrouwde samenwerkingsvormen tussen de gemeente en haar inwoners. Dat betekent een nieuwe sturingsfilosofie voor de ambtelijke organisatie en samenspel raad-college. Denk daarbij aan ruimte voor burgerinitiatieven of lokale coöperatieve samenwerkingen.

Toetsing

De herstructurering en transformatie van de kern van [redacted], door de realisatie van 10 woningen met multifunctionele ruimte (resp. 12 woningen) aan de Bergstraat, draagt nadrukkelijk bij aan het ontwikkelingsperspectief 'Excellent wonen en vitale kernen'. Met deze herstructurering wordt voorzien in een lokaal passend woningaanbod, afgestemd op de regionale behoefte aan landschappelijk wonen in [redacted] In het bijzonder in een (historisch) bebouwingslint van de kern [redacted]

De herontwikkeling van de locatie en de nieuwbouw van woningen inclusief multifunctionele ruimte dragen tevens bij aan het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de woningvoorraad en de voorzieningen in de omgeving.

Hiermee wordt tevens aangesloten bij het 'College Uitvoeringsprogramma 2022-2026' waarin het ontwikkelingsperspectief 'Excellent wonen en vitale kernen' eveneens benoemd is als speerpunt. Ook in het raadsprogramma wordt 'Wonen in vitale dorpen' als belangrijk onderwerp benoemd.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de beleidsnotitie 'Leven en en werken in het landschap'.

4.3.3 [redacted] b(l)oeit

Op 26 september 2020 heeft de gemeente de beleidsnotitie [redacted] b(l)oeit' vastgesteld. In deze notitie is een visie gegeven hoe ieder individu, iedere organisatie zijn verantwoordelijkheid neemt om een bijdrage te leveren aan het beheer en herstel van een harmonieus, klimaatrobuust landschap voor de huidige generatie en de generaties na hen. Dit is eigenlijk niet nieuws, alleen de noodzaak is niet meer een zaak van nutsdoeleinden maar van sociale binding, leefbaarheid, biodiversiteit en omgevingskwaliteit. Een groene omgeving heeft namelijk positieve effecten op fysieke en mentale gezondheid, het klimaat, op biodiversiteit en op ecologische processen, waterberging en infiltratie van hemelwater, verkoeling en het reduceren van het hitte-eilandeffect. Voor de gemeente [redacted] betekent dit dat er niet alleen een sturende en uitvoerende overheid is maar ook een overheid die ondersteuning verleent aan initiatieven en de bevolking weet te activeren.

Activatie van eenieder met een hart voor natuur en landschap heeft vanzelfsprekend gevolgen voor de wijze waarop het gemeentelijk groenbeheer en onderhoud plaatsvindt. Doelstelling is het (gemeentelijk) groenbeheer zodanig in te richten dat ingespeeld kan worden op lokale initiatieven van bijvoorbeeld vergroening en zelfbeheer.

Voor burgers en ondernemers/organisaties betekent dit dat zij worden aangespoord om samen de gemeenschappelijke leefomgeving te verbeteren op niveau van straat, plein of dorp om zo de biodiversiteit en

microklimaat op kleine schaal op te waarderen. Het gaat om het besef dat de omgang met de fysieke ruimte, natuur en landschap mede bepalend is voor het beeld dat wordt gegenereerd voor de buitenstaander. De omgang met klimaatverandering en biodiversiteit houdt niet op bij de voordeur, maar wordt ook bepaald door het gedrag van iedereen in zijn leefomgeving.

De gemeente stimuleert en motiveert in dit kader particuliere initiatieven om de leefomgeving op te waarderen en deze te beheren.

Toetsing

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. Langs de parkeerplaats staan enkele lindeboompjes en tegen de gevel staat een conifeer.



De huidige verharde situatie

Zoals blijkt uit het kavelpaspoort, wordt in de toekomstige situatie gestreefd naar een groene uitstraling van het plangebied. Met name aan de voorzijde van het plangebied en aan de randen op de perceelsgrenzen. Waar mogelijk wordt extra groen toegevoegd.

Binnen deze groenvoorziening wordt gezorgd voor voldoende biodiversiteit. Er wordt gestreefd naar een uitgebalanceerd microklimaat, wat bijdraagt aan verkoeling en het verminderen van het hitte-eilandeffect. Dit sluit nadrukkelijk aan bij de doelen van de gemeente [redacted] om bij te dragen aan de fysieke en mentale gezondheid van toekomstige bewoners.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de beleidsnotitie [redacted] b(l)oeit'.

4.3.4 Erfgoedverordening [redacted]

De Erfgoedverordening [redacted] 2023 is in december 2022 door de gemeenteraad [redacted] vastgesteld.

Deze is van kracht sind de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De verordening beschermt de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden binnen de gemeente. In deze erfgoed verordening zijn de volgende zaken geregeld:

- aanwijzing tot gemeentelijk monument;
- gemeentelijk erfgoedregister;
- advies van de Monumentencommissie (adviescommissie);
- een vergunningenstelsel voor aanpassingen aan gemeentelijke monumenten;
- aanwijzing tot gemeentelijk stads- of dorpsgezicht;
- vangnet archeologie.

Toetsing

Vanuit deze erfgoedverordening is met name het laatste punt van toepassing. De (historische) lintbebouwing langs de Bergstraat in [redacted] heeft weliswaar cultuurhistorische waarde, maar de straat en kern zijn niet aangeduid als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Op basis van de gemeentelijke verwachtingskaart is het plangebied aangeduid als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Deze verwachtingswaarde is vertaald naar het Paraplubestemmingsplan 'Archeologie', dat is vastgesteld op 23 april 2024. Op basis van dit paraplubestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3, 4 en 6 gekregen, als vervanging van de eerdere dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op basis van het voorgaande bestemmingsplan.

Deze dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3, 4 en 6' borgen de bescherming van archeologische waarden. De aspecten ‘Archeologie’ en ‘Cultuurhistorie’ worden uitvoerig behandeld in paragraaf 5.4.

Uit deze paragrafen blijkt dat het planvoornemen geen negatief effect heeft op mogelijk cultuurhistorisch of archeologisch erfgoed. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de Erfgoedverordening.

4.3.5 Omgevingsvisie [redacted]

Gemeente [redacted] werkt aan de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie laat zien hoe [redacted] er in 2040 uitziet.

De gemeente moet nu al nadenken over de leefomgeving in de toekomst en moet daarvoor keuzes maken. Dit doet de gemeente [redacted] samen met inwoners, ondernemers, verenigingen en maatschappelijke partners. Samen wordt er bepaald wat men belangrijk vindt als het om onze leefomgeving gaat en waar men trots op is.

Dit kan gaan over alles wat buiten te zien, ervaren, horen en te ruiken is. Voorbeelden hiervan zijn gebouwen, wegen, stoepen en water, maar ook gras, bomen en monumenten. Het kan gaan over vergrijzing, het omgaan met het buitengebied, bereikbaarheid, en winkelaanbod. Over gezondheid, veiligheid, hoe men in de gemeente [redacted] in de toekomst energieneutraal kan worden en hoe om te gaan met klimaatverandering.

Blik op de toekomst

De gemeenschap is trots op haar prachtige landschap en het leven in authentieke dorpskernen. Men is vol lof over de mooie natuur, de rust en de ruimte, het cultureel erfgoed en de eigenheid van de dorpskernen, de sociale cohesie en het actieve verenigingsleven. Dit zijn de kwaliteiten die de inwoners van de gemeente [redacted] wil behouden en waar mogelijk versterken.

De gemeenschap heeft oog voor de leefomgeving. [redacted] gaat voor het ontwikkelen van brede welvaart. Dit is in de kernvisie vertaald naar de principes van People, Profit, Planet.

- People: Sterke, vitale gemeenschappen in authentieke kernen.
- Profit: Uitnodigend [redacted] waar we toekomstgericht werken en ondernemen.
- Planet: Landschapszorg om duurzaam te leven en te werken met het landschap.

Toetsing

Het planvoornemen heeft voornamelijk raakvlakken met de 'P' van People. Door de herstructurering van het plangebied wordt bijgedragen aan een toekomstbestendig [redacted] Met de realisatie van duurzame, levensloopbestendige en energieneutrale woningen, die vooral bedoeld zijn voor ouderen maar ook starters en 1-2 persoonshuishoudens, wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte.

Door de uitvoering van het plan ontstaat een vitaal gemeenschapsgevoel binnen de authentieke kern van [redacted]

Conclusie

Het planvoornemen is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie [redacted]

4.3.6 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De gemeente [redacted] heeft besloten het welstandstoezicht in de gemeente te optimaliseren. Hierdoor ontstaat een kwaliteitsbeleid dat is toegesneden op de plaatselijke situatie. Dit in combinatie met snellere processen en minder regeldruk, maar met behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

Bouwplannen moeten voldoen aan voorwaarden. Voldoen aan de redelijke eisen van welstand (ruimtelijke kwaliteit) is er één van. In deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het kader voor bouwplantoetsing van de gemeente [redacted] neergelegd. Doel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit door middel van een zo concreet en objectief mogelijk toetsingskader met als uitgangspunt geen overbodige vergaande regelgeving. Hiervoor zijn de belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd, in beeld gebracht en van duidelijke beoordelingscriteria voorzien. Tevens is een aantal beoordelingsvrije gebieden (met behoud van de excessenregeling) aangewezen, waardoor waar mogelijk vrijheid voor de burgers wordt geschapen.

Met deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt dus beoogd de burgers vooraf te informeren over de criteria en uitgangspunten, die de commissie Ruimtelijke Kwaliteit hanteert bij het beoordelen van een bouwplan dat haar om advies wordt voorgelegd. De procedure die nodig is om voor een bouwplan een omgevingsvergunning te verkrijgen wordt hiermee beter voorspelbaar. Bovendien geeft de Nota Ruimtelijke Kwaliteit inzicht in de hoofdlijnen en procedures waarbinnen de commissie Ruimtelijke Kwaliteit handelt en waarbinnen de welstandsadviezen worden gevormd.

Toetsing

De straatzijde van het plangebied is op basis van de kaarten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit aangeduid als een gebied waar beoordelingscriteria van toepassing zijn. Dit komt doordat de Bergstraat is aangeduid als historisch lint. Het plangebied zelf is echter niet aangeduid als beschermd stads- of dorpsgezicht en maakt geen onderdeel uit van de historische kern. Het noordelijk deel van het plangebied is aangeduid als beoordelingsvrij gebied met behoud van excessenregeling.

Van een exces is sprake wanneer het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook plannen die niet preventief worden getoetst moeten passen binnen het beeld van de gemeente. Bij het toepassen van de excessenregeling hanteert de gemeente het criterium dat er sprake moet zijn van een ernstige ontsiering van (een gedeelte van) een bouwwerk in relatie tot de omgeving, die ook voor niet-deskundigen overduidelijk is en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Voor het planvoornemen wordt gestreefd naar een goede aansluiting van de bouwwerken bij de omgeving, in het bijzonder de (historische) lintbebouwing. Om aan te sluiten bij het historisch lint worden de gebiedsgerichte criteria gevolgd bij de uitwerking van het uiteindelijke ontwerp. De gebouwen zullen aansluiten bij de kenmerken van de omgeving. Door authentieke elementen uit de omgeving te behouden en te integreren in het nieuwbouwplan blijft de identiteit zichtbaar en voelbaar, wat de waarde van het historische landschap ter plaatse versterkt.

De wegenstructuur hoeft niet te worden aangepast en de woningen doen geen afbreuk aan de kwaliteit van de (historische) lintbebouwing in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Op basis van het planvoornemen worden geen negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit verwacht.

Hoofdstuk 5 Aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving

5.1 Algemeen

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat bij een nieuw planvoornemen sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De gemeente mag een wijziging van het omgevingsplan alleen doorvoeren met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ gaat het om het vinden van een balans tussen ‘beschermen en benutten’. Onder ‘functie’ kan worden verstaan het gebruiksdoel of de status (bijzondere eigenschap) die een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft.

Het gaat bij een wijziging van het omgevinsplan immers niet meer uitsluitend over een goede ruimtelijke ordening, maar over een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit brengt een bredere kijk op de leefomgeving met zich mee, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. De ruimtelijke onderbouwing wordt zodoende opgevolgd door een 'onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Vaak wordt de term Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GOFLO) hiervoor gebruikt.

In de GOFLO kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Duurzaamheid & gezondheid
- Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren
- Flora & Fauna
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Geur
- Omgevingsveiligheid
- Trilling
- Welstand
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Bodem
- Spuit- en milieuzones
- Weging van het waterbelang

De relevante onderwerpen komen hieronder aan bod, om aan te tonen dat er sprake is van een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk zal elk aspect in een paragraaf beschreven en onderbouwd worden.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Algemeen

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan dient aangetoond te worden dat het planvoornemen niet leidt tot ongewenste situaties op het gebied van verkeer en parkeren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten verkeer- en parkeeraspecten in kaart worden gebracht. Hierbij zijn de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie, verkeersveiligheid en de ontsluiting van belang.

Voor verkeer en parkeren zijn er echter geen omgevingswaarden vastgesteld bij algemene maatregel van

bestuur. Gemeenten hebben de mogelijkheid om gemeentelijke verkeers- en vervoersplannen en parkeerbeleid te vertalen in een gemeentelijk omgevingsplan. Hiervoor moeten zij zelf invulling geven aan de omgevingswaarden, conform artikel 2.9 van de Wet.

5.2.2 Verkeer

5.2.2.1 Uitgangspunt

In de Nota Parkeernormen wordt niet ingegaan op de verkeercijfers. Om de effecten van het planvoornemen op de verkeersgeneratie te beoordelen, is op basis van de verkeersgeneratiecijfers uit de CROW-publicatie Verkeerscijfers 2024 de verkeersgeneratie van de toe te voegen woningen, inclusief multifunctionele ruimte bepaald.

Woonplaats [redacted] heeft een oppervlakte van 78 hectare land (honderd hectare is één vierkante kilometer, 1 km2). De gemiddelde dichtheid van adressen is 282 adressen per km². De gemiddelde dichtheid van adressen in de gemeente [redacted] bedraagt 501 adressen per km².

Het plangebied kan op basis van de adressendichtheid worden aangemerkt als 'rest bebouwde kom' in een ‘niet stedelijk’ gebied. De woningen hebben een oppervlak van minimaal 80 m².

Voor de woningen is aangesloten bij de categorie 'huur, appartement, vrije sector, 75-100m²'. Hiervoor bedraagt de maximale verkeersgeneratie per woning 4,2 verkeersbewegingen.

Voor de multifunctionele ruimte wordt aangesloten bij de categorie 'Evenementenhal beursgebouw/ congresgebouw'. De maximale verkeersgeneratie voor deze categorie bedraagt 11,0 verkeersbewegingen per 100 m² brutovloeroppervlak.

5.2.2.2 Toename in het aantal verkeersbewegingen

In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse van het plangebied het oude [redacted] en de bijbehorende parkeerplaats. Het gebouw is in de huidige situatie momenteel nog in gebruik als gemeenschapshuis.

Voorheen deed het gebouw onder andere dienst als school. Gezien de kleine omvang van het gedateerde gebouw, is de vroegere verkeersgeneratie lastig in cijfers uit te drukken.

De verkeersgeneratie op basis van het planvoornemen zal als volgt zijn:

Scenario 1					
Aantal	**Het plan**	**CROW**	**Verkeersgeneratie (minimaal)**	**Verkeersgeneratie (maximaal)**	**Gemiddeld**
12	Appartementen		3,4	4,2	3,8
Totaal					
12	Appartementen		40,8	50,4	45,6
Scenario 2					
Aantal	**Het plan**	**CROW**	**Verkeersgeneratie (minimaal)**	**Verkeersgeneratie (maximaal)**	**Gemiddeld**
10	Appartementen		3,4	4,2	3,9
1	Mulitfunctionele ruimte		6,0	11,0	8,5
Totaal					
10	Appartementen		34	42	39
1	Multifunctionele ruimte (135 m2)		8,1	14,85	11,48

	Totaal		42,1	56,85	50,48

Tabel verkeersgeneratie

Op basis van voorgaande scenario's is scenario 2 (10 appartemenen met multifunctionele ruimte) met een verkeersgeneratie van 57 verkeersbewegingen worst case. Echter in de bestaande situatie is reeds sprake van verkeersgeneratie als gevolg van het gemeenschapshuis waardoor de toename van de verkeersgeneratie beperkt is. De capaciteit van de Bergstraat als gebiedsontsluitingsweg is nog toereikend om deze beperkte extra verkeerscapaciteit op te vangen.

5.2.2.3 Verkeersveiligheid

De omliggende wegen bieden voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersbewegingen op een veilige manier op te vangen. Het planvoornemen zal derhalve niet leiden tot verkeershinder. Daarnaast leidt het planvoornemen niet tot significante wijzigingen in de verkeerssituatie.

In de huidige situatie bevindt zich aan de voorzijde van het bestaande gebouw reeds een inrit naar de naastgelegen parkeerplaatsen. Mogelijk dat deze inrit iets wordt verschoven c.q. worden verplaatst, echter zal de situatie niet significant wijzen.

De inrit leidt in de toekomstige situatie naar de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw. Doordat de inrit voldoende overzichtelijke is en blijft, ontstaan er geen gevaarlijke situaties. Er blijft voldoende overzicht op straat geborgd. Bovendien geldt op de Bergstraat een maximumsnelheid van 30km/u wat de verkeersveiligheid in de kern ten goede komt.

5.2.3 Parkeren

5.2.3.1 Nota Parkeernormen gemeente [redacted]

Met de vaststelling van de Nota Parkeernormen gemeente [redacted] op 23 mei 2023 door de gemeenteraad komt de gemeente [redacted] te beschikken over eigen parkeernormen (tot daarvoor werd gebruik gemaakt van de parkeercijfers van het CROW).

Door te voorzien in een uniforme regeling ten aanzien van parkeren, gelden binnen de gehele gemeente [redacted] dezelfde parkeernormen. Voor voorliggend plan zijn de volgende normen voor de 'rest bebouwde kom' van toepassing. Het plangebied bevindt zich niet in het buitengebied, maar ook niet in de van de Parkeernota aangewezen centrumgebieden.

[redacted]

Voor de beoogde functies zijn de in onderstaande tabel uitgewerkte normen met bijbehorende parkeernormen van toepassing.

Scenario 1				
Aantal	**Het plan**	**Norm NOTA**	**Parkeernorm rest bebouwde kom**	**Totaal**
12	Appartemten (huur, duur)		1,5 parkeerplaatsen	18 pp
Totaal				
12				18 pp
Scenario 2				
Aantal	**Het plan**	**CROW**	**Parkeernorm rest bebouwde kom**	**Totaal**
10	Appartemten (huur, duur)		1,5 parkeerplaatsen	15 pp
1	Mulitfunctionele ruimte (135 m2)		3,9 parkeerplaats per 100 m2	5,2 pp

Totaal				
11				20,2 pp

Tabel parkeeropgave

Voor scenario 1 zonder multifultionele ruimte dienen er 18 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor het scenerario 2, waarbij er tien woningen mét multifuntionele ruimte worden gerealiseerd, dienen er 20,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Omdat beide opties open blijven, wordt het hoogste aantal parkeerplaatsen aangehouden (21 parkeerplaatsen). Op basis van het kavelpaspoort wordt vooralsnog voorzien in 27 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan er 10 parkeerplaatsen juridisch worden gekoppeld aan de appartementen. Daarnaast worden 2 parkeerplaatsen gereserveerd voor fietsenstalling ten behoeve van 10 fietsen. Het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen komt daarmee dan in principe op 15 parkeerplaatsen. Derhalve wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte.

Ten behoeve van het parkeren is aanvullend een parkeerdrukmeting uitgevoerd omdat de huidige parkeerplaatsen binnen het plangebied ook door de omgeving worden gebruikt en komen te vervallen. Dit houdt in dat de parkeerdruk in de directe omgeving zal toenemen.

5.2.3.3 Parkeerdrukmeting

Uit de parkeerdrukmeting (Grenspaal12, kenmerk 25-0503-01, d.d. 30 juni 2025, Bijlage 3) is gebleken dat op basis van uitgevoerde metingen geconcludeerd kan worden dat er momenteel in de directe omgeving van de herontwikkeling sprake is van restcapaciteit op het gebied van parkeren. De 10 parkeervakken welke juridisch gekoppeld worden aan de appartementen vallen wel onder de parkeernorm van [redacted] Op basis van deze norm zouden 13 tot 15 parkeervakken moeten worden gereserveerd. Om vast te stellen of deze restcapaciteit voldoende is om te voorzien in de volledige parkeervraag die voortkomt uit de herontwikkeling, inclusief de parkeerbehoefte van alle functies binnen het project, zoals het dorpshuis, is het te adviseren dit in een parkeerbalans inzichtelijk te maken. Hiermee kan inzicht worden verkregen in de totale parkeerbehoefte en de beschikbare capaciteit. Pas daarna kan een definitief oordeel worden gegeven of de restcapaciteit in de omgeving voldoende is om de gevolgen van de herontwikkeling voor de parkeerdruk in de omgeving op te vangen.

Uit de parkeeranalyse blijkt dat in de nieuwe situatie wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeernorm voor zowel de appartementen, het wijkgebouw als de fietsenstalling. Echter, het aantal openbare parkeerplaatsen neemt aanzienlijk af. Waar in de oude situatie circa 30 openbare parkeerplaatsen beschikbaar waren, blijven er in de nieuwe situatie slechts 4 openbare parkeerplaatsen over, exclusief de 6 parkeerplaatsen die specifiek voor het wijkgebouw zijn bestemd. Dit betekent een theoretische afname van ongeveer 26 openbare parkeerplaatsen. Hoewel aan de formele parkeernorm wordt voldaan, leidt dit tot een forse vermindering van het aantal vrij beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving.

De gemiddelde bezetting bedraagt in de huidige situatie 60 van de 109 beschikbare parkeerplaatsen. In de toekomst worden dit 83 openbare parkeerplaatsen. In de gemiddelde situatie vormt de ontwikkeling daarmee geen belasting voor de omgeving. Tijdens piekmomenten kan het drukker zijn, wat tijdelijk kan leiden tot extra zoekverkeer maar ook de piek van 76 voertuigen, valt binnen de 83 beschikbare voertuigen in de omgeving.

5.2.3.4 Conclusie

Met het planvoornemen worden ten behoeve van de woningen en de multifuntionele ruimte minimaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd overeenkomst de parkeernormen van de gemeente [redacted]

Het planvoornemen voldoet hiermee aan de Parkeernota [redacted] Het aspect 'Parkeren' vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.4 Conclusie

De aspecten 'Verkeer' en 'Parkeren vormen geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

Hierna wordt beschreven welke waarden binnen onderhavig plangebied gelden en of de aanwezige bodemkwaliteit hieraan voldoet.

5.3.2 Toetsing

Voor het planvoornemen geldt dat er in de huidige situatie sprake is van een gemeenschapshuis met bijbehorende parkeervoorzieningen. Met voorliggend planvoornemen wordt de functie 'Maatschappelijk' gewijzigd ten behoeve van de functie 'Wonen' inclusief multifunctionele ruimte. Met onderhavige wijziging van het Omgevingsplan wordt voorzien in het realiseren van een bodemgevoelig gebouw (artikel 5.89g Bkl) op een bodemgevoelige locatie artikel 5.89h Bkl, namelijk de realisatie van woonfuncties in de vorm van 10 of 12 woningen met al dan niet een multifunctionele ruimte. Hiervoor dient te worden onderzocht of de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied als aanvaardbaar c.q. toelaatbaar kan worden aangemerkt.

Aangezien de gemeente [redacted] (nog) geen lokale waarden in haar omgevingsplan heeft vastgelegd, dient te worden getoetst aan de interventiewaarde bodemkwaliteit uit bijlage IIA van het Bal en de bruidsschat (hoofdstuk 22 Omgevingsplan).

5.3.2.1 Verkennend bodemonderzoek

In het kader van de functiewijziging is door [redacted] milieu een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest (rapportnr. AMV241684.004/HWO ; d.d. 7 maart 2025; Bijlage 4) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Resultaten

Uit de resultaten van bovengrond (deels zand en grotendeels leem) welke analytisch is onderzocht middels een drietal grondmengmonster blijkt, dat ondanks lichte overschrijdingen onderhavig bovengrond op basis van een indicatieve toetsing als klasse Landbouw/natuur kan worden bestempeld.

Uit de resultaten van de ondergrond blijkt, dat in alle vier de grondmengmonsters geen van de onderzochte

parameters de normwaarden (AW 2000) overschrijden.

Doordat het grondwater zich ten tijden van het veldonderzoek dieper dan 5 meter onder het maaiveld bevond, is het grondwater niet verder onderzocht.

Aanbevelingen

Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of na de sloop van de bebouwing aanvullend onderzoek dient plaats te vinden ter plaatse van dit gedeelte van het plangebied.

Indien ten behoeve van de nieuwbouwplannen meer dan 25 m³ grondverzet dient plaats vinden dient in het kader van de Omgevingswet een MBA-melding Graven < I te worden ingediend middels het DSO-systeem.

Conclusie

Naar aanleiding van de visuele bevindingen en de resultaten van het analytisch onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden aan de voorgenomen bouwplannen ter plaatse van onderhavig plangebied.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor het planvoornemen waardoor er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Algemeen

De gemeente moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Deze regels hebben betrekking op beschadiging, het conserveren en in stand houden van archeologische monument.

Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

Hieronder wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologie en cultuurhistorische waarden.

5.4.2 Archeologie

5.4.2.1 Beleid

Rijksbeleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek.

Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Omgevingswet.

Provinciaalbeleid

De verantwoordelijkheid voor een groot deel van het archeologisch erfgoed ligt bij de gemeenten. De betrokkenheid van de Provincie beperkt zich tot archeologische waarden van provinciaal belang. De zogenaamde archeologische aandachtsgebieden, representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met grote kans op archeologische vondsten. Het betreft zes soorten gebieden, verspreid over 16 gemeenten in Limburg.

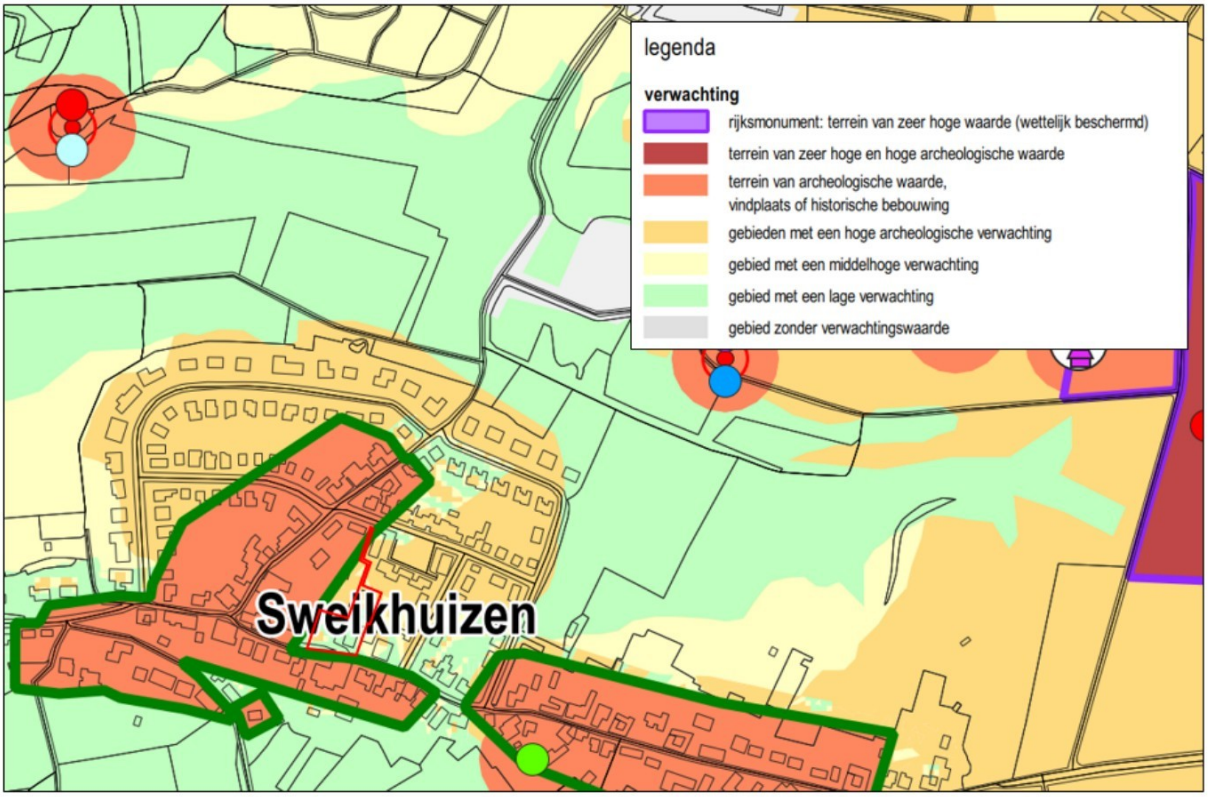
De provincie geeft aan hierin keuzes te moeten blijven maken. Want niet alle vindplaatsen zijn even belangrijk, en niet alle waardevolle vindplaatsen kunnen behouden blijven. Er zijn dus wel ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in de geselecteerde gebieden. Maar alleen als er in een vroegtijdig stadium goed archeologisch onderzoek wordt verricht. En in alle gevallen zal afstemming met de gemeente plaatsvinden.

In 2014 zijn de archeologische aandachtsgebieden vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De archeologische aandachtsgebieden zijn met de inwerkingtreding van de omgevingswet (per 1 januari 2024) 1 op 1 doorvertaald naar de Omgevingsverordening Limburg. In de Omgevingsverordening Limburg heeft de Provincie gebieden aangewezen die bijzondere bescherming nodig hebben.

Gemeentelijk beleid

In sommige delen van een gemeente is de kans klein dat er zich archeologische sporen bevinden. In andere delen is die kans (soms aanzienlijk) groter. De gemeente [redacted] beschikt over een zogeheten archeologische verwachtings- en beleidskaart (RAAP-rapport 6031, kaartbijlage 2, schaal 1:15.000, 5 juni 2023).

Op deze archeologische beleidskaart zijn verwachtingswaarden in kaart gebracht en staat ook aangegeven waar vondsten zijn gedaan. De kaart is vooral van belang voor degenen die van plan zijn te gaan bouwen of te gaan ontwikkelen en willen weten of zij al dan niet verplicht zijn tot het doen van archeologisch (voor-) onderzoek. Bij de kaart hoort een beleidsnota waarin staat wanneer de gemeente [redacted] archeologisch onderzoek verplicht stelt. Daarbij is de verwachtingswaarde van een gebied (de kans op het aantreffen van archeologische resten) bepalend.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente [redacted]

Deze archeologische verwachtings- en beleidskaart is door vertaald in het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' in de vorm van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3, 4 en 6'.

5.4.2.2 Toetsing

Op basis van de gemeentelijke verwachtingskaart is het plangebied aangeduid als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Deze verwachtingswaarde is doorvertaald naar de archeologische dubbelbestemmingen. Op basis van het eerdere bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Hiermee is het plangebied tevens bedoeld ter bescherming van eventueel archeologisch erfgoed.

Op basis van de geactualiseerde verwachtingskaart is het Paraplubestemmingsplan 'Archeologie', vastgesteld op 23 april 2024, van toepassing. In dit paraplubestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3, 4 en 6 gekregen, als vervanging van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1.

Op basis van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3, 4 en 6 is het plangebied aangeduid als een locatie met archeologische waarde. Voor dergelijke gebieden gelden drempelwaarden:

- Bij 'Waarde - Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij grondbewerkingen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte van 100 m² of meer.
- Bij 'Waarde - Archeologie 4' geldt een onderzoeksplicht bij grondbewerkingen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte van 250 m² of meer.
- Bij 'Waarde - Archeologie 6' geldt een onderzoeksplicht bij grondbewerkingen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Bij de sloop van het bestaande gebouw, het bouwrijp maken van het plangebied en de realisatie van het planvoornemen zullen de drempelwaarden van 100 m² en 250 m² (behorende bij de dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 3 en 4) waarschijnlijk worden overschreden. Derhalve wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Aangezien het plangebied in het verleden echter al is geroerd, wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische resten als gering ingeschat.

5.4.2.2.1 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Door Econsultancy is voor het plangebied aan de Bergstraat een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (rapportnr. 26911.001; 8 januari 2025; Bijlage 5) uitgevoerd. Op basis van het onderzoek word het volgende geconcludeerd.

Resultaten

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Tijdens het booronderzoek is aangetoond dat in het westelijke deel van het plangebied, dat momenteel in gebruik is als parkeerplaats, geen archeologische resten meer te verwachten zijn, de gespecificeerde archeologische verwachting kan voor dit deel van het plangebied worden bijgesteld naar laag voor alle tijdsperioden.

In het oostelijke deel van het plangebied, waar zich de huidige bebouwing bevindt, is een Bt-horizont aangetroffen, waar zich potentiële archeologische resten in kunnen bevinden. De gespecificeerde archeologische verwachting blijft voor dit deel van het plangebied dan ook gehandhaafd.



Advieskaart archeologie

Advies

In het westelijke deel van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd, omdat er geen archeologische resten meer worden verwacht. Dit gedeelte van het plangebied kan dan ook archeologisch vrij gegeven worden. In het oostelijke deel van het plangebied is een Bt-horizont aangetroffen waarin mogelijk nog archeologische resten aanwezig zijn. De Bt-horizont bevindt zich op een diepte van 110-120 cm -mv. Gezien de diepte van het archeologisch niveau, in combinatie met de toekomstige bouwplannen, wordt geadviseerd om archeologie vriendelijk te bouwen. Dit betekent dat toekomstige bodemingrepen mogen plaatsvinden tot een diepte van 90 cm -mv, waarbij een marge van 20 cm wordt aangehouden ten opzichte van het archeologisch

niveau. Op basis van de bouwplannen zou dit haalbaar moeten zijn, in het noordoosten wordt immers een parkeerplaats aangelegd en in het zuidoosten nieuwe bebouwing, waarbij dan gefundeerd mag worden tot maximaal 90 cm -mv. Voor de sloop van de huidige bebouwing geldt dat er gesloopt mag worden tot 90 cm -mv, dit betekent dat de vloer verwijderd kan worden, maar eventueel aanwezige diepere funderingen bewaard moeten blijven. Voor een visueel overzicht is een bovenstaande kaart toegevoegd van het advies per zone in het plangebied, het betreft kaart 14 in de bijlage van het archeologisch onderzoek.

Indien er, om wat voor reden dan ook, toch dieper wordt ontgraven dan 90 cm -mv in het oostelijk deel van het plangebied, wordt geadviseerd om, na de sloop (m.u.v. diepe funderingen), een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Algemene zorgplicht

Als het plangebied nu of in de toekomst door de gemeente [redacted] wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het is verder raadzaam om ook de gemeente [redacted] op de hoogte te stellen.

5.4.2.2.2 Selectieadvies Archeologie

De gemeente [redacted] heeft bovenstaand advies van Econsoltancy, mede in overweging van het advies van de Regioarcheoloog Parkstad, overgenomen in het selectiebesluit van 16 januari 2025 (Bijlage 6).

Dit betekent dat, indien er om welke reden dan ook dieper wordt ontgraven dan 90 cm -mv in het oostelijk deel van het plangebied, wordt geadviseerd om na de sloop (met uitzondering van diepe funderingen) een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Bij dit onderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven te worden gegraven met als doel eventuele archeologische waarden te karteren en te waarderen. Voor dit onderzoek moet een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen worden opgesteld, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

5.4.2.3 Conclusie

Op basis van het archeologisch onderzoek en het genomen selectiebesluit wordt geconcludeerd dat het planvoornemen uitvoerbaar is met het oog op de bescherming van mogelijke archeologische waarden. Indien ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied niet archeologisch vriendelijk kan worden gebouwd, dient aanvullend onderzoek in de vorm van proefsleuven te worden uitgevoerd.

Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, vormt het aspect ‘Archeologie’ geen belemmering voor het planvoornemen. Er is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4.3 Cultuurhistorie

5.4.3.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met cultureel erfgoed.

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is. In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat onderwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan,

ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

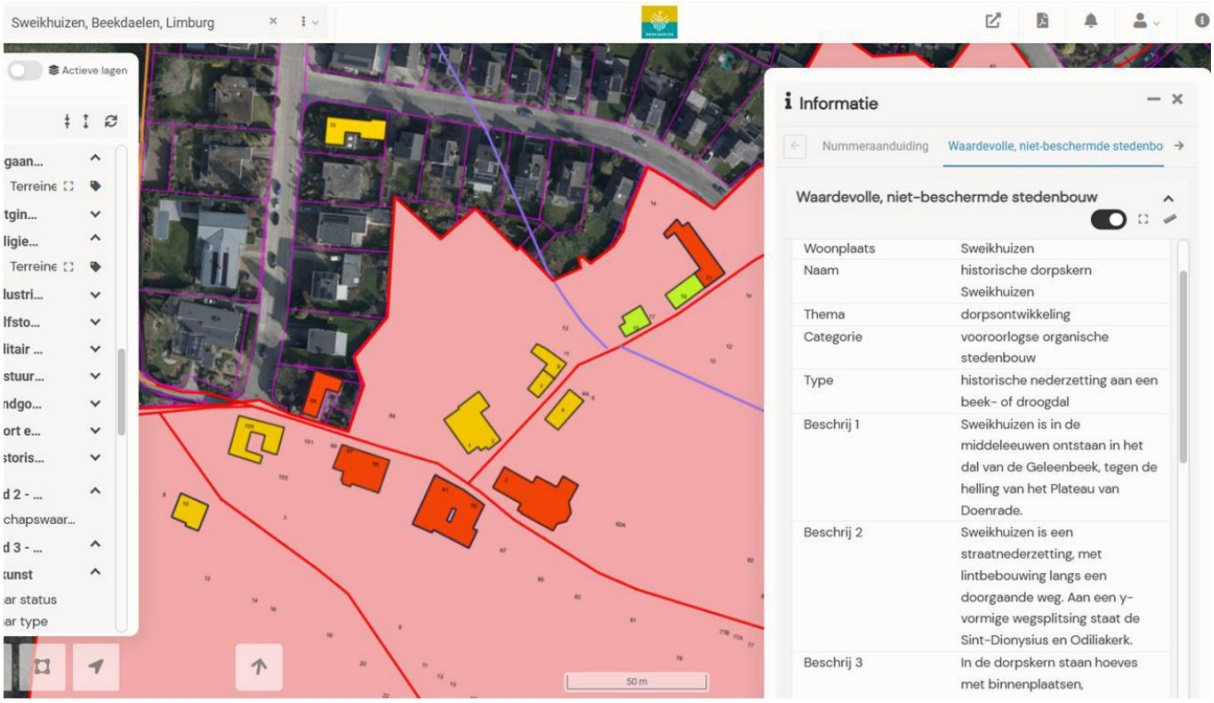
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen.

5.4.3.2 Toetsing

De kern [redacted] kent 11 gemeentelijke monumenten. In de Bergstraat, in de omgeving van het plangebied, betreft dit traditionele woonboerderijen in 19e-eeuwse stijl met enkele invloeden van het eclecticisme, op huisnummers 2, 10, 12, 46, 48, 56, 71, 78, 89-89A en 91. Op huisnummer 91 bevindt zich in de huidige situatie Café In de Zwaan. De Sint Dionysius- en [redacted] uit 1739 is zelfs een rijksmonument met monumentnummer 33369. Ook Bergstraat 11 en 88 zijn rijksmonumenten. Kerkstraat 4, waar Café Meels is gevestigd, is opgenomen in het Monument Inventarisatie Project (MIP).

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich dus enkele monumentale gebouwen van cultuurhistorische waarde. Op basis van Atlas Limburg is de kern aangeduid als historische dorpskern met een weinig veranderde wegenstructuur en een bebouwingspatroon dat goed bewaard is gebleven. De Bergstraat en de Kerkstraat zijn tevens wegen die ouder zijn dan, of gelijktijdig zijn ontstaan met, middeleeuwse verkaveling.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart [redacted] 2023

Op basis van de Erfgoedvisie 2023 moet in cultuurhistorische waardevolle omgevingen uitgegaan worden van

de ensemble benadering van erfgoed. Dit houdt in dat niet alleen rekening gehouden dient te worden met erfgoed op het perceel zelf (de locatie) maar ook het behoud van en een respectvolle benadering van erfgoed, in het bijzonder het effect van het beoogde planvoornemen op erfgoed in de omgeving. In dat kader dient het planvoornemen tevens getoetst te worden aan de Erfgoedverordening (zie paragraaf 4.3.4) en de Nota Ruimtelijke kwaliteit [redacted] (zie paragraaf 4.3.6).

Ondanks de cultuurhistorische waarde in de omgeving is de voorgenomen ontwikkeling qua aard en omvang passend in de bestaande stedenbouwkundige structuur.

De bebouwing en de parkeerplaats schetsen momenteel een beeld van vergane glorie. Door het plangebied 'nieuw leven' in te blazen met de voorgenomen ontwikkeling, ontstaat er een optische verbetering van de kern. Dit heeft tevens een positief effect op de uitstraling van de omliggende monumenten en de historische lintbebouwing aan de Bergstraat. De kern van [redacted] wordt als het ware getransformeerd. Voor wat betreft het planvoornemen worden daarom geen negatieve cultuurhistorische effecten verwacht.

Het planvoornemen sluit zoveel mogelijk aan bij de cultuurhistorische elementen. De wegenstructuur hoeft niet te worden aangepast. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden, voor zover aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Onderhavig TAM-omgevingsplan voorziet in de planologisch-juridische kaders op basis van het vastgestelde kavelpaspoort. De uiteindelijke uitwerking van het planvoornemen in een concreet bouwplan ten behoeve van de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal voorgelegd worden aan de dorpsbouwmeester en/of monumentencommissie.

5.4.3.3 Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het cultureel erfgoed niet wordt aangetast en geen belemmering vormt voor het onderhavige planvoornemen. Aangezien het TAM-omgevingsplan uitsluitend voorziet in de planologisch-juridische kaders op basis van het vastgestelde kavelpaspoort, dient de uiteindelijke uitwerking van het planvoornemen, in de vorm van een concreet bouwplan ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, nog te worden voorgelegd aan de dorpsbouwmeester en/of de monumentencommissie. Op deze wijze wordt de bescherming van het cultureel erfgoed verder geborgd en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en voorliggend wijzigingsbesluit vormen (na vaststelling) samen de regels van het omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl).

Beoordeling of sprake is van een geluidgevoelig gebouw en/of geluidgevoelige ruimte

Voor de toekomstige woningen, geldt dat sprake is van een woonfunctie. Voor woonfuncties geldt dat er sprake is van geluidgevoelig gebouwen. Doordat sprake is van een nieuwe ontwikkeling dient er te worden

aangetoond dat in de geluidgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Beoordeling of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied: (spoor)weg of industrie

Het plangebied is gelegen in het geluidaandachtsgebied van de Bergstraat. Ter hoogte van het plangebied hebben de wegen een maximumsnelheid van 30 km/u.

Gezien de afstand tot de omliggende industrie of spoorwegen, ligt het plangebied niet in het geluidaandachtsgebied voor industrielawaai of spoorweglawaai.

5.5.2 Toetsing

5.5.2.1 Wegverkeerslawaai

Vanwege de ligging in de geluidaandachtsgebieden is door [redacted] een akoestisch onderzoek naar de gevelberekening (rapportnummer ROM240254.002/JME; d.d. 22 oktober 2024; Bijlage 7) uitgevoerd. Uit de toets in het kader van de gevelbelasting is gebleken de standaardwaarde van 53 dB op enkele gevels wordt overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde stuiten op bezwaren van diversen aard. De resultaten van het onderzoek zijn in onderstaande tabel samengevat.

Grootheid	*Hoogste waarde Lden*
Gezamenlijk geluid	57 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	24 dB

Tabel - Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Omdat het gezamenlijk geluid hoger is dan 53 dB dient er normaal gesproken een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Het is echter aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning een grotere geluidwering heeft dan de minimale 20 dB uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Derhalve is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet aan de orde. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Echter in het kader van het vooroverleg met de Omgevingsdienst (als ketenpartner) is door de omgevingsdienst aangegeven dat het woon- en leefklimaat in de geluidgevoelige ruimten van de nieuwe woningen niet zonder nader onderzoek kan worden aantoond.

Afhankelijk van de wijze van ventileren en de aanwezigheid van openingen in de gevels voor roosters/suskasten, kan een aanvaardbaar binnenniveau van 33 dB volgens de omgevingsdeinst niet zonder meer worden behaald. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve nodig.

Om in vulling te geven aan het advies van de omgevingsdienst wordt ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd. Hiermee kan worden bepaald wat de geluidwering van de gevel moet zijn om aan te tonen dat de gevel voldoet aan de benodige geluidwering ($G_{A;K}$) van 24 dB en het aspect 'gevelwering' oftewel 'wegverkeerslawaai' daarmee geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.5.2.2 Onderzoek naar de overige geluidbronnen

Door [redacted] Ruimte, Omgeving & Milieu BV is ten aanzien van de geluidemissie van de activiteiten en werkzaamheden in de toekomstige situatie een akoestisch onderzoek naar industrielawaai (Rapportnummer ROM240254.004/JME; d.d. 15 oktober 2025; Bijlage 8) uitgevoerd.

Het onderzoek brengt de in de omgeving optredende geluidniveaus ten gevolge van de locatie in de

toekomstige situatie in kaart en toetst deze aan de geldende geluidnormen. Onderdeel hiervan zijn (openbare) parkeerplaatsen aan de achterzijde van de toekomstige bebouwing en een terras behorende bij het dorpshuis aan de straatzijde. Op basis van deze gegevens is middels een geluidoverdrachtsmodel een berekening gemaakt van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar,LT}$ de maximale geluidniveaus L_{Amax} en de indirecte hinder.

Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek rond de ontwikkeling van de locatie van het voormalige [redacted] te [redacted] zijn uitgevoerd, kunnen de in onderstaande paragrafen vermelde conclusies worden getrokken.

Ruimtelijk spoor

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Conform hoofdstuk 4.4 wordt gemotiveerd afgeweken naar stap 3 voor de omliggende woningen.
- Voor de nieuw te realiseren appartementen dienen maatregelen aan de woningen getroffen te worden.
- Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Maximaal geluidniveau (L_{Amax})

- Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde.
- Conform hoofdstuk 4.4 wordt gemotiveerd afgeweken naar stap 4 voor de omliggende woningen.
- Voor de nieuw te realiseren appartementen dienen maatregelen aan de woningen getroffen te worden.
- Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Indirecte hinder

- Er is geen sprake van indirecte akoestische effecten als gevolg van een toename van het verkeer.

Milieu spoor

BBT

- De inrichting voldoet aan de best beschikbare technieken (BBT).

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet aan de streefwaarde uit het Omgevingsplan, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.
- De eisen uit Artikel 22.63 lid 3 van het Omgevingsplan worden echter niet overschreden bij de omliggende woningen.
- Voor de nieuw te realiseren appartementen dienen maatregelen aan de woningen getroffen te worden.

Maximaal geluidniveau (L_{Amax})

- Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.
- De eisen uit Artikel 22.63 lid 3 van het Omgevingsplan worden echter niet overschreden bij de omliggende woningen.
- Voor de nieuw te realiseren appartementen dienen maatregelen aan de woningen getroffen te worden.

Indirecte hinder

- Er is geen sprake van indirecte akoestische effecten als gevolg van een toename van het verkeer.

Conclusie

Wat betreft industrielawaai zijn op basis van het onderzoek hoge geluidniveaus berekend, met name vanwege piekgeluiden. Bij de omliggende woningen is in het onderzoek gemotiveerd uitgegaan van een 5 dB hogere geluidnorm, echter voor de nieuwe appartementen boven/naast het terras zijn de geluidniveaus te hoog.

Bij de te ontwikkelen appartementen moeten dus maatregelen aan de gevels getroffen worden (bijv. dove gevel of geen geluidgevoelige ruimte aan deze zijde), dit vanwege de korte afstand tot het terras. Omdat in de avondperiode al hoge geluidbelastingen zijn berekend, is de nachtperiode (na 23.00 uur) niet meer beschouwd. Voor de bestaande woningen wordt voldaan aan de geluidnorm voor binnen.

Voor de uiteindelijke uitwerking van het bouwplan worden beide opties (dove gevels of geen geluidgevoelige functies aan de terraszijde) overwogen. Daarnaast is in de regels bepaald dat het terras alleen in combinatie met de ontmoetingsruimte is toegestaan. Indien ter plaatse van de beoogde ontmoetingsruimte als nog woningen worden gerealiseerd dan is een terras ter plaatse niet toegestaan.

Mits er wordt voldaan aan de te nemen maatregelen op basis van het onderzoek industrielawaai kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar worden geacht.

5.5.2.3 Akoestisch onderzoek warmtepompen

Door [redacted] Ruimte, Omgeving & Milieu BV is een akoestisch onderzoek naar het effect van warmtepompen in de toekomstige situatie voor de ontwikkeling (Rapportnummer ROM240254.005/JME; d.d. 21 augustus 2025; Bijlage 9) uitgevoerd. In het onderzoek wordt gekeken naar de geluiduitstraling van de te realiseren buitenunits van de warmtepompen op de omgeving en het planvoornemen zelf.

Uit de resultaten van de berekeningen, die voor het planvoornemen op de locatie van het voormalige [redacted] te [redacted] zijn uitgevoerd, kunnen de navolgende conclusies worden getrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat ondanks de cumulatie van de warmtepompen met de gehanteerde uitgangspunten, zijnde een bronvermogen van 60 dB, een ‘silent modus’ en geen tonaal geluid wordt voldaan aan de gestelde norm uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

Ten aanzien van de warmtepompen wordt ruim voldaan aan de norm. De voorziene warmtepompen vormen hiermee geen belemmeringen voor het planvoornemen. In de regels is geborgd dat de gehanteerde uitgangspunten in acht worden genomen bij de plaatsing van de warmtepompen

5.5.3 Conclusie

Voor de nieuw te realiseren appartementen dienen op basis van het akoestisch onderzoek industrielawaai maatregelen aan de woningen getroffen te worden in de vorm van dove gevels of geen geluidgevoelige ruimte aan de terraszijde.

Wanneer wordt voldaan aan de te treffen maatregelen op basis van het akoestisch onderzoek industrielawaai en middels een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau, vormt het aspect 'Geluid' geen belemmering voor het planvoornemen en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient rekening te worden gehouden met geluid, stof, licht en geur door industrieterreinen en bedrijfslocaties. Bij de toedeling van functies aan locaties, wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu.

De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf op grond van het omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving, is het uitgangspunt: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties.

Daarbij kan de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG gehanteerd worden. De gemeente heeft dit vooralsnog echter (nog) niet uitgewerkt voor haar grondgebied in het omgevingsplan. Om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt in onderstaande paragraaf de Bedrijven- en milieuzonering getoetst via de methode van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De VNG-uitgave geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten indicatieve richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in de praktijk gebruik gemaakt van VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave). De VNG-uitgave geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten indicatieve richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. In de onderstaande tabel staan de richtafstanden bij de verschillende bedrijfscategorieën weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 m
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Richtafstanden per bedrijfscategorie

Tabel met richtafstanden

Afwijken van de richtafstanden is mogelijk, mits wordt onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 tot 1500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een intensief gebruikt gebied met veel functies en "bedrijvigheid" wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft onder andere te maken met acceptatie, gewenning en achtergrondbelasting. De VNG-uitgave hanteert twee omgevingstypes: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

5.6.2 Toetsing

Bij het planvoornemen, gericht op de realisatie van 10 woningen met multifunctionele ruimte (resp. 12 woningen) aan de Bergstraat, wordt de functie 'Maatschappelijk' gewijzigd in de functie 'Wonen' middels onderhavig TAM-omgevingsplan.

De omgeving van het plangebied is aangemerkt als een 'gemengd gebied', omdat zich hier ook andere functies bevinden, zoals 'Maatschappelijk' en 'Horeca'. Zoals blijkt uit het aspect geluid (paragraaf 5.5) is het plangebied niet gelegen in de 'geluidzone - industrie'.

Ten noorden/noordwesten van het plangebied bevindt zich de functie 'Horeca'. In de huidige situatie is hier café 'Caffée Meels' gevestigd, dat grenst aan de plangrens. Het bouwvlak ligt echter op ruim 30 meter afstand van de plangrens. Ter plaatse is horeca van categorie 3 toegestaan. Volgens de VNG-richtafstandenlijst geldt voor cafés, bars, restaurants, cafetaria's, snackbars e.d. een richtafstand van 10 meter voor geluid en in sommige gevallen ook geur. Aangezien sprake is van een gemengd gebied, wordt deze richtafstand teruggebracht naar 0 meter, waardoor deze functies direct aan elkaar mogen grenzen.

Ten noorden van de horecafunctie ligt de functie 'Detailhandel', op ruim 10 meter afstand van de plangrens. Hier is in de huidige situatie bakkerij 'Brood op de Plank' gevestigd. Volgens het omgevingsplan is de functie bestemd voor detailhandel en wonen. Voor detailhandel geldt op basis van de VNG-richtafstandenlijst een richtafstand van 10 meter vanwege geluid. In een gemengd gebied kunnen dergelijke functies direct naast wonen bestaan.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de [redacted] op ruim 25 meter afstand. De kerk heeft de functie 'Maatschappelijk'. Voor kerkgebouwen geldt een richtafstand van 30 meter vanwege geluid; in een gemengd

gebied bedraagt deze 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt eveneens een horecafunctie, namelijk 'Café in de Zwaan', op ruim 50 meter afstand. Op deze locatie is horeca van categorie 3 en 4 toegestaan. Voor deze functies geldt een richtafstand van 10 meter voor een rustige woonwijk en 0 meter voor een gemengd gebied. Ook hier wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

Aan de rand van [redacted] bevinden zich in het buitengebied voornamelijk agrarische functies en natuur. De dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie betreft een 'Bedrijf - Nutsvoorziening' op circa 460 meter ten oosten van het plangebied. Op circa 560 meter ten noorden bevindt zich tevens een bedrijfsfunctie.

Op basis van de afstanden tussen het plangebied en genoemde bedrijven/functies kan geconcludeerd worden dat deze omliggende functies geen belemmeringen vormen voor het planvoornemen. Ook omgekeerd zal het planvoornemen geen belemmeringen veroorzaken voor de bedrijvigheid, aangezien reeds bestaande woningen op gelijke of zelfs kortere afstand tot deze bedrijven/functies liggen, zoals de woning op huisnummer 82A en de woning aan Kerkstraat nummer 10.

Naast woningen wordt, als onderdeel van het planvoornemen, binnen het plangebied een multifunctionele ruimte met terras toegestaan. Een multifunctionele ruimte kan worden aangemerkt als een buurt-/clubhuis (milieuwcategorie 3.1, richtafstand 30 meter). Echter in onderhavige situatie betreft het slechts een ruimte als onderdeel van het toekomstige wooncomplex. Tevens wordt daarbij voorzien in een terras. Enige effecten (stemgeluid) op de omgeving c.q. naastgelegen woningen kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Derhalve is een akoestisch onderzoek industrie-/omgevingslawaai uitgevoerd. Hierin zijn tevens de parkeervoorzieningen op het achterste deel van het plangebied (stemgeluid en dichtslaande portieren) meegenomen.

Uit het akoestisch onderzoek 'industrielawaai' (zie 5.5.2.2) is gebleken dat, met betrekking het omgevingslawaai, voortkomend uit de toekomstige activiteiten en werkzaamheden, bij de te ontwikkelen appartementen maatregelen getroffen dienen te worden vanwege de korte afstand tot het terras en de daaruitvoortkomende hogere geluidemissies. Deze maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het aanbrengen van dove gevels of het voorkomen van geluidgevoelige ruimten aan de terraszijde. Wanneer voldaan aan de maatregelen wordt geluidoverlast voorkomen. Bij de bestaande omliggende woningen kan gemotiveerd worden uitgegaan van een 5dB hogere geluidnorm.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' vormt op basis van het bovenstaande geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Op basis van het voorgaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toedeling van functies in het omgevingsplan dient ook rekening gehouden te worden met de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het van belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

De voorliggende afwijking van het Omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van het planvoornemen zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid voor het planvoornemen beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De resultaten hiervan zijn navolgend beschreven.

5.7.2 Beoordeling

5.7.2.1 AandachtsgebiedNO2 en PM10 en aandachtsgebiedenPM10

De aandachtsgebieden NO_2 en PM_{10} en de aandachtsgebieden PM_{10} staan in artikel 5.51, lid 2 & 3 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling. De aandachtsgebieden PM_{10} worden elke drie jaar geëvalueerd en zo nodig aangepast naar de actuele inzichten over de luchtkwaliteit.

2 De aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof zijn de volgende agglomeraties en gemeenten waarvan de locatie bij ministeriële regeling is aangewezen:

a. Amsterdam/Haarlem;

b. Arnhem;

c. Eindhoven;

d. Etten-Leur;

e. 's-Gravenhage/Leiden;

f. Rotterdam/Dordrecht; en

g. Utrecht.

3 De aandachtsgebieden voor fijnstof zijn de volgende gemeenten:

a. Asten;

b. Barneveld;

c. Bernheze;

d. Ede;

e. Leudal;

f. Nederweert;

g. Scherpenzeel; en

h. Venray.

Aandachtsgebieden NO_2 en PM_{10} en aandachtsgebieden PM_{10}

Toetsing

Het planvoornemen in de vorm van woningbouw, al dan niet in combinatie met een multifunctionele ruimte, maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk. Ook is het plangebied niet gelegen in een van de bovengenoemde aandachtsgebieden. Het planvoornemen zorgt bovendien niet voor een verhoging van de concentratie fijnstof (en stikstofdioxide) in de aandachtsgebieden.

5.7.2.2 Milieubelastende activiteiten

Voor enkele activiteiten moet de overheid de luchtkwaliteit altijd beoordelen (artikel 5.50 Bkl). Dus binnen én buiten de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende situaties:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- bij het toelaten in omgevingsplan:

a. de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 meter;
b. een wijziging van een wegtunnel daarbij de lengte met minimaal 100 meter toeneemt;
c. de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van 10 woningen met multifunctionele ruimte (resp. 12 woningen) aan de Bergstraat. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan van de gemeente [redacted], gewijzigd ten behoeve van de functie 'Wonen'. Bij een woonfunctie is er geen sprake van milieubelastende activiteiten. Dit is ook niet aan de orde bij de multifunctionele ruimte gezien de beperkte schaal (135 m^2), waardoor een verplichte beoordeling van de luchtkwaliteit niet aan de orde is.

5.7.2.3 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

Toetsing

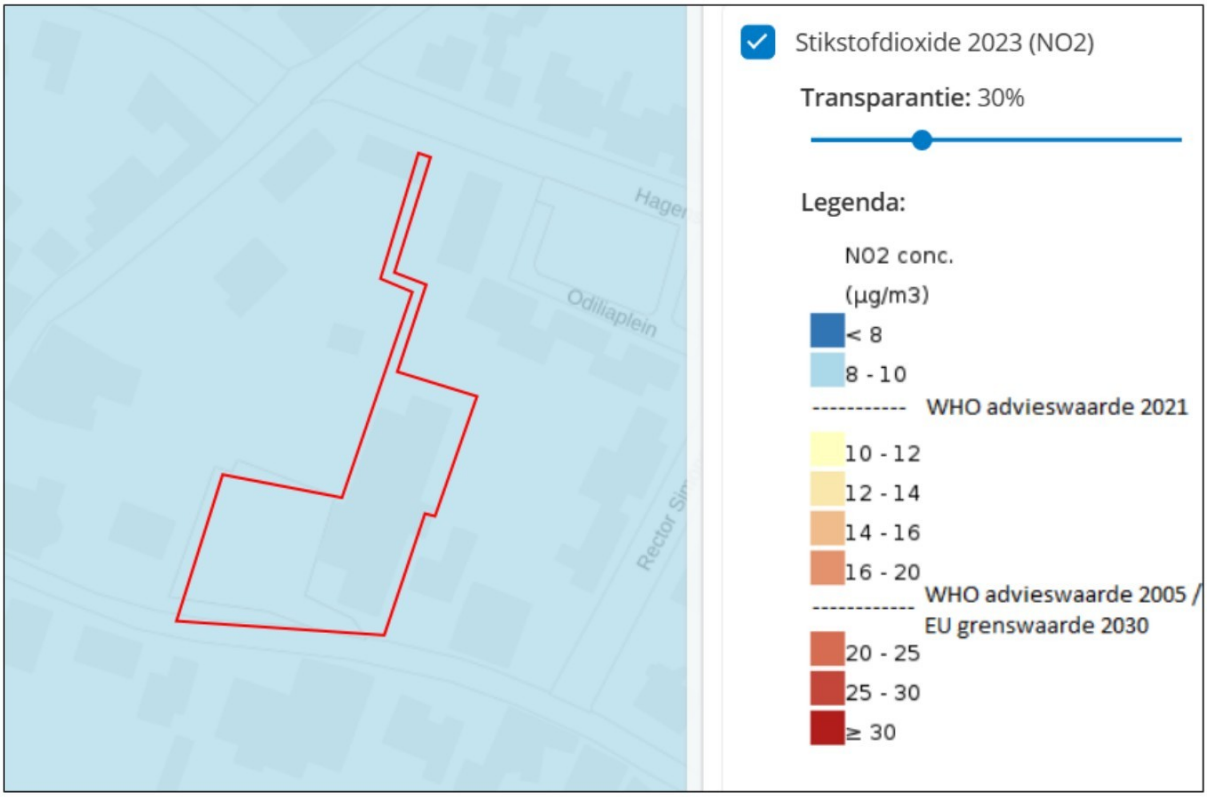
Er is met de realisatie van het planvoornemen geen sprake van een verhoogde blootstelling, omdat het plangebied niet in een aandachtsgebied is gelegen. Uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (zowel PM_{10} als $PM_{2.5}$) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling c.q. het plangebied. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) adviseert veel lagere concentraties fijnstof voor een gezonde leefomgeving. Zij adviseren sinds 22 september 2021 de volgende normen: 15 µg/m³ PM_{10} en 5 µg/m³ $PM_{2,5}$.

Voor deze motivering wordt rekening gehouden met de nieuwe Europese normen. De nieuwe Europese normen gelden vanaf 2030 en vallen dus in de termijn van 10 jaar voor deze huisvesting. Met ingang van de nieuwe normen in 2030 worden de huidige Europese normen als volgt aangescherpt.

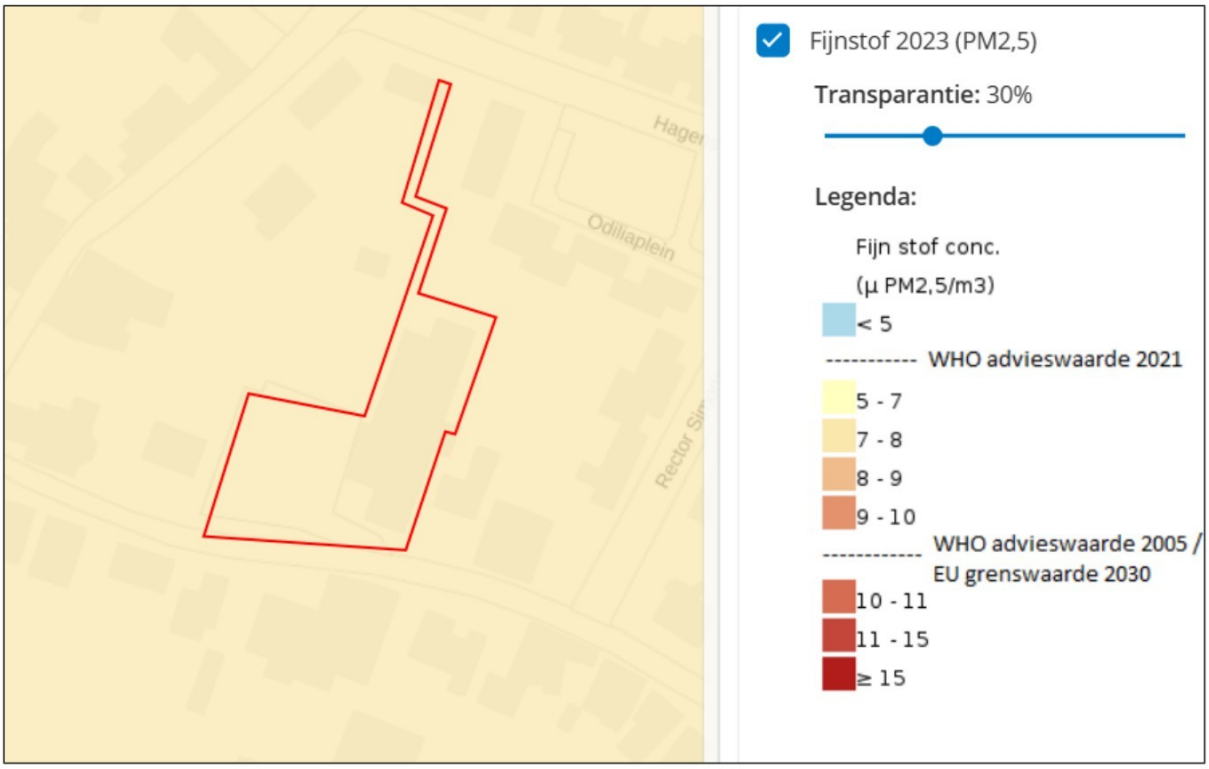
- Norm $PM_{2,5}$ gaat van 25 naar 10 µg/m³
- Norm PM_{10} gaat van 40 naar 20 µg/m³
- Norm NO_2 gaat van 40 naar 20 µg/m³

Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van de Rijksoverheid. De Atlas Leefomgeving biedt informatie over de kwaliteit van de Nederlandse leefomgeving. Om de huidige stikstofdioxide en fijnstof concentraties in beeld te brengen zijn de volgende meest recente luchtkwaliteitskaarten van Atlas Leefomgeving geraadpleegd:

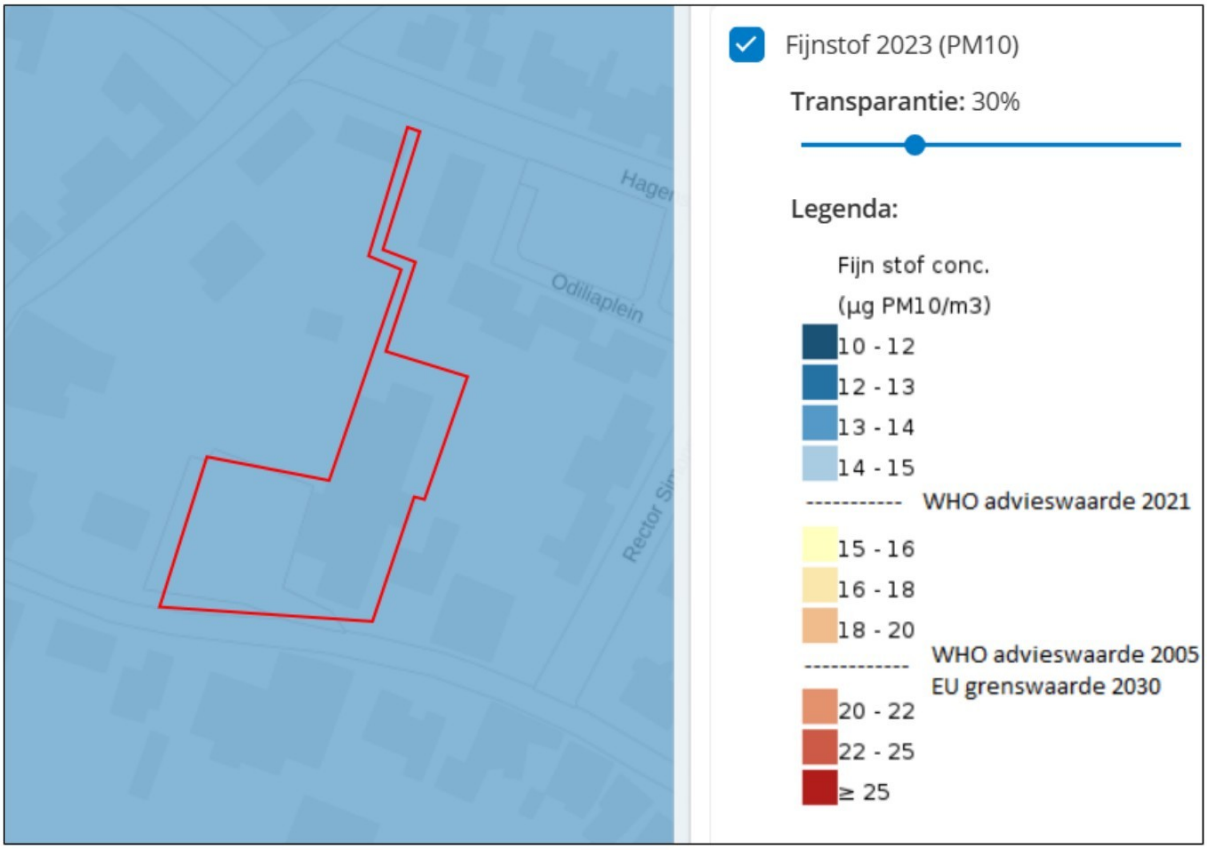
- Stikstofdioxide (NO2) 2023 o.b.v. de WHO-advieswaarde
- Fijnstof (PM2,5) 2023 o.b.v. de WHO-advieswaarde
- Fijnstof (PM10) 2023 o.b.v. de WHO-advieswaarde



Uitsnede kaart Stikstofdioxide 2023 (NO2) - Score 8,9 (Bron: Atlas Leefomgeving)



Uitsnede kaart Fijnstof 2023 (PM2,5) - Score 7,4 (Bron: Atlas Leefomgeving)



Uitsnede Fijnstof 2023 PM10 - Score 13,50 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit bovenstaande kaarten blijkt dat de toekomstige, strengere Europese grenswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ binnen het plangebied niet worden overschreden. De bijdrage van het planvoornemen op de luchtkwaliteit is verwaarloosbaar/niet aanwezig en er wordt geen NO_2, PM_{10} of $PM_{2,5}$ producerende activiteit met het planvoornemen mogelijk gemaakt.

Voor fijnstof ($PM_{2,5}$) geldt dat de concentratie met 7,4 µg/m³ boven de WHO-advieswaarde ligt. Deze concentratie blijft echter ruim binnen de vanaf 2030 gestelde Europese normen van maximaal 10 µg/m³ voor $PM_{2,5}$ en vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Derhalve kan dan ook gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied aan de Bergstraat, waar de woningen zijn voorzien.

5.7.2.4 Niet in betekende mate (NIBM)

Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en PM10) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide en fijnstof niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën bepaalt voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. De beoogde activiteit betreft de realisatie van woningen en valt dus onder de standaardgevallen.

Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

Toetsing

Bij dit planvoornemen is sprake van de realisatie van maximaal 12 woningen. Het planvoornemen bestaat uit 10 woningen met multifunctionele ruimte. Het planvoornemen kan dus worden geclassificeerd als een standaardgeval. Het planvoornemen blijft met 12 dan wel 10 woningen ruim onder de 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg, waardoor de NIBM-regeling van toepassing is.

Doordat het planvoornemen naast woningbouw tevens voorziet in een multifunctionele ruimte is tevens de NIBM-tool ingevuld op basis van de toename van de verkeersgeneratie (worst case) mete een ruim aandeel vrachtverkeer (10%). Ook dan kan geconcludeerd worden dat sprake is van NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2028
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	57
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,06
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Weergave NIBM-TOOL voor voorliggend planvoornemen

5.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Luchtkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor onderhavig planvoornemen en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Geur

5.8.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden, echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten.

In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen ten

aanzien van het aspect geur. De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur als gevolg van activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' dient te zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het omgevingsplan.

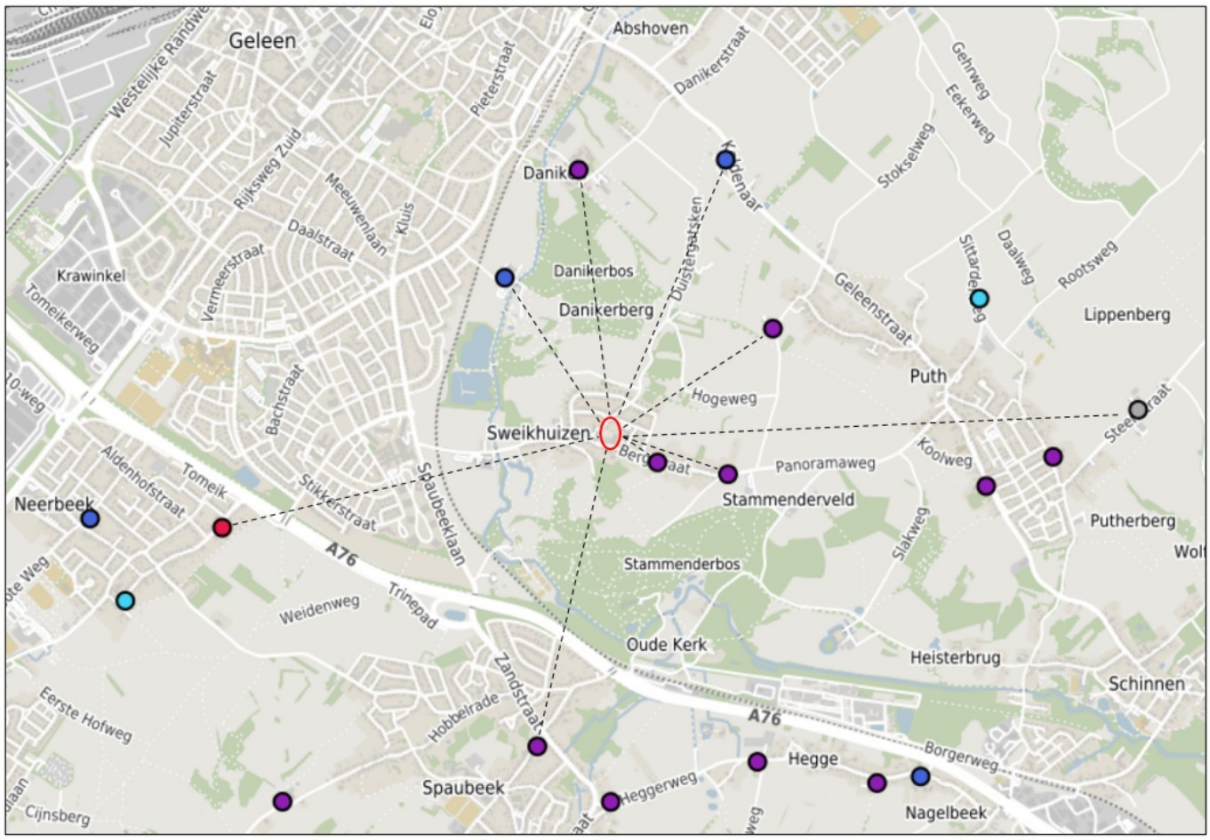
5.8.2 Toetsing

Het aspect 'Geur' is voor het voorliggende plan niet aan de orde, omdat er geen (intensieve) veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen.

De dichtstbijzijnde veehouderij is een melkrundveehouderij, gelegen aan de Bergstraat 45, op circa 220 meter ten oosten van het plangebied. De eerstvolgende veehouderij betreft eveneens een melkrundveehouderij, op 550 meter ten oosten van het plangebied aan de Bergstraat 2. Op 920 meter ten noordwesten bevindt zich een paardenhouderij.

De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de [redacted] te [redacted], op ruim 2,4 kilometer ten oosten van het plangebied. De overige veehouderijen op kleinere afstanden betreffen schapenhouderijen en een vleesrundveehouderij.

Op basis van de VNG-lijst geldt voor het 'fokken en houden van rundvee' een richtafstand van 100 meter voor geur. Voor het houden van legkippen en varkens is dit 200 meter. Voor het houden van paarden en schapen geldt daarentegen een richtafstand van 50 meter. Aan alle richtafstanden wordt in dit geval voldaan.Gezien de grote afstand is geen sprake van relevante geurbelasting. Ook zijn er op kortere afstand geen andere geurveroorzakende functies gelegen.



Ligging veehouderijen in de omgeving van het plangebied

5.8.3 Conclusie

Er zijn geen geurbelastende functies gelegen in de nabijheid van het plangebied en is het aspect 'Geur' niet aan de orde. Om deze reden is geen geuronderzoek noodzakelijk. Er is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Gezondheid

5.9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag dient een afweging te maken of vanwege (onzekere) gezondheidsrisico's voorzorgsmaatregelen noodzakelijk zijn. Voorbeelden om uit voorzorgsmaatregelen te nemen zijn de gezondheidseffecten van geitenhouderijen, hoogspanningsleidingen en gewasbeschermingsmiddelen aangezien er effecten zijn gevonden. Onduidelijk is nog waar deze effecten precies vandaan komen. In navolgende paragrafen worden de belangrijkste gezondheidsaspecten benoemd.

5.9.2 Endotoxine

5.9.2.1 Wettelijk kader

Aangehouden wordt een advieswaarde van 30 EU/m^3 voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt is dat sprake dient te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m^3 niet wordt overschreden.

Vooruitlopend daarop is in de Provincie Noord-Brabant door het Ondersteuningsteam Veehouderij en

Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderijen en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderijen en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Deze tool wordt in Noord-Brabant ingezet, in Limburg biedt deze tool geen wettelijke grondslag en wordt hierdoor alleen als indicatie gebruikt.

5.9.2.2 Toetsing

Bij endotoxinen is vooral de afstand tot intensieve varkenshouderijen en pluimveehouderijen van belang. Beoordeeld moet worden of voldaan wordt aan de advieswaarde van 30 EU/m³. De mogelijkheid bestaat dat door cumulatie deze grenswaarde wordt overschreden. Op basis van de afstanden wordt dit echter niet verwacht.

Op basis van de beoordeling in paragraaf 5.8 blijkt dat de dichtstbijzijnde rundveehouderij zich op circa 220 meter afstand van het plangebied bevindt. De dichtstbijzijnde varkenshouderij bevindt zich op ruim 2,4 kilometer ten noordoosten van het plangebied. De dichtstbijzijnde pluimveehouderij bevindt zich op een nog grotere afstand.

Pluimveehouderijen en varkenshouderijen zijn de belangrijkste bronnen van endotoxinen. Aangezien de dichtstbijzijnde varkenshouderij zich op meer dan twee kilometer afstand bevindt, kan worden geconcludeerd dat er zich in de onmiddellijke omgeving van het onderhavige plangebied geen kippen- of varkenshouderijen bevinden.

Gezien de afstand kan worden geconcludeerd dat endotoxine geen belemmering vormt voor het realiseren van het planvoornemen. De aanwezige veehouderij(en) in de omgeving hebben geen negatieve invloed op toekomstig woon- en leefklimaat van de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied.

5.9.3 Geitenhouderijen

5.9.3.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak voor handen is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

Omwonenden binnen 1,5 tot 2 kilometer afstand van een geitenhouderij hebben een verhoogd risico op een longontsteking.

Er wordt een consistent verband gevonden tussen de aanwezigheid van (melk)geitenhouderijen op afstanden van 1,5 tot 2 kilometer en een verhoogd risico op longontsteking. Boven de 1,5 kilometer neemt het risico exponentieel af, waardoor het risico boven de 2 kilometer nihil is.

5.9.3.2 Toetsing

Binnen twee kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenbedrijven. Mogelijke geitenhouderijen in de omgeving vormen gezien de afstand van meer twee kilometer tot het plangebied geen risico's voor de gezondheid van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen.

5.9.4 Hoogspanningsverbindingen

5.9.4.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient in een omgevingsplan ook rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Omgevingswet). Het belang van gezondheidsbescherming speelt dus een belangrijke rol en dient zorgvuldig worden afgewogen tegen andere onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en de rechtstreeks daarbij betrokken belangen.

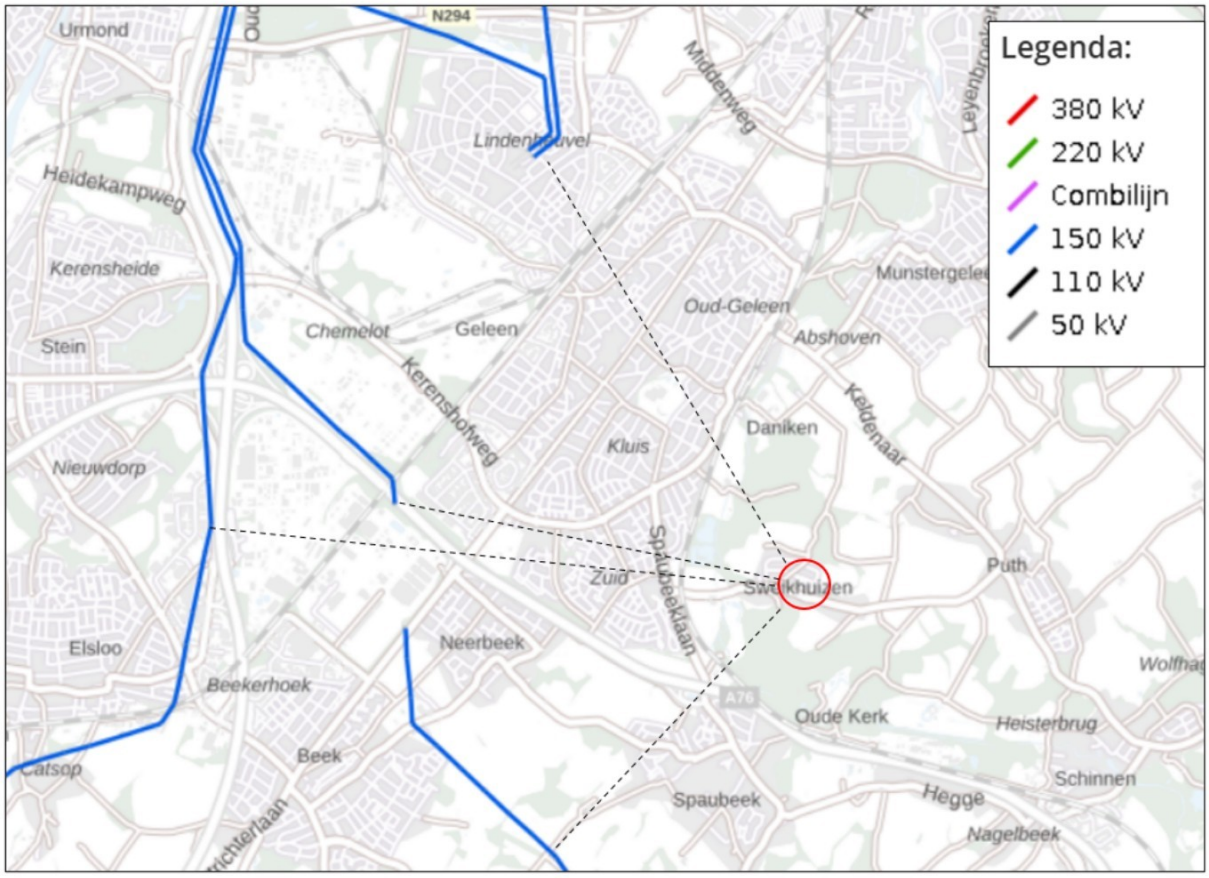
Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving.

Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van hoogspanningsverbindingen. Voor het eerste gezondheidsaspect 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van het gezondheidsaspect 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden met de gezondheidsaspecten (magneetveld en geluid) die hoogspanningsverbindingen kunnen veroorzaken.

5.9.4.2 Toetsing

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in de functie 'Wonen' voor het realiseren van 10 woningen met multifunctionele ruimte (resp. 12 woningen). De dichtstbijzijnde bovengronde hoogspanningsleiding bevindt zich op circa 2,6 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Bij deze leiding is sprake van een 150 kV-leiding met een rekenafstand van 2x65 meter. Bij de overige hoogspanningverbindingen is eveneens sprake van 150 kV-leidingen met rekenafstanden variërenend tussen 2x55 en 2x70 meter. Deze hoogspanningsverbindingen bevinden zich echter op grotere afstand. Aan alle rekenafstanden wordt voldaan.



Ligging plangebied t.o.v. hoogspanningsverbindingen

Magneetvelden

Het Rijk adviseert aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van nieuwe bovengrondse hoogspanningsverbindingen of het wijzigen van bestaande hoogspanningsverbindingen rekening te houden met magneetvelden. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden. Gezien de ligging van de toekomstige woningen buiten de rekenafstanden van de betreffende hoogspanningsverbindingen is dit niet aan de orde.

Geluid

De bovengrondse delen van de hoogspanningsverbinding kunnen geluidseffecten veroorzaken. Er kan sprake zijn van windfluiten en met name bij vochtige weersomstandigheden kan een knetterend geluid optreden door elektrische ontladingen. Ook hiervoor geldt dat de ligging van de toekomstige woningen buiten de rekenafstanden is en derhalve het geluid afkomstig van de hoogspanningsverbinden niet aan de orde is.

Conclusie

De bovengrondse hoogspanningsleidingen bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied. De hoogspanningsverbindingen vormen geen belemmering voor het planvoornemen, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9.5 Gewasbeschermingsmiddelen

5.9.5.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met de risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

5.9.5.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van van de kern [redacted] Het plangebied bevindt zich in het hart van de kern, naast de kerk en de voorzieningen van het dorp. De dichtstbijzijnde agrarische functie is gelegen op ruim 65 meter ten zuiden van het plangebied. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied worden dus geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van agrarische gronden. Er is daardoor sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9.6 Positieve gezondheid

5.9.6.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken.

Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduid waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd.

De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen. Deze zijn nader uitgewerkt in de regels van het omgevingsplan.

5.9.6.2 Toetsing

Ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan van de gemeente [redacted] zijn de relevante bijdragen aan positieve gezondheid geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van het planvoornemen nader beoordeeld.

Het planvoornemen om het plangebied een andere invulling te geven, draagt bij aan een verbetering van het leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Door de toekomstige woningen volgens de nieuwste standaarden te realiseren, wordt gezorgd voor een comfortabele, energie-efficiënte woonomgeving die de gezondheid en het welzijn van de bewoners ten goede komt.

[redacted] is gelegen in het Landschapspark De Graven, dat tot stand is gekomen op initiatief van de (toenmalige) gemeenten Sittard, Geleen en Schinnen in 1999, met als doel een toegankelijk natuurgebied te creëren en het buitengebied zo veel mogelijk in de oorspronkelijke staat van de drie gemeenten te behouden. Door deze samenwerking is niet alleen een schitterend wandelgebied ontstaan, maar kunnen ook diverse buitensporten, zoals mountainbiken en paardrijden, worden beoefend. Deze mogelijkheden nodigen uit tot een actieve levensstijl. Wonen dicht bij natuurgebieden biedt de bewoners niet alleen rust, maar stimuleert hen ook om vaker naar buiten te gaan. Wetenschappelijk is bewezen dat de aanwezigheid van groen bijdraagt aan de gezondheid.

Ondanks de nabijheid van groene ruimte, biedt de ligging van het plangebied in de kern [redacted] alle mogelijkheden voor een zelfvoorzienend leven. Op loopafstand bevindt zich een bakkerij. Het centrum van Geleen ligt op ongeveer 3,1 kilometer ten westen van het plangebied. Naast Geleen zijn er meerdere grotere plaatsen in de directe omgeving. In Geleen zijn diverse winkels, restaurants, cafés en andere voorzieningen aanwezig. Het dorp [redacted] en de omgeving bieden zowel voor starters als ouderen veel ontmoetingsmogelijkheden.

5.9.7 Conclusie

Op basis van bovenstaande toetsingen voldoet onderhavig planvoornemen aan de eisen van het omgevingsaspect 'Gezondheid'. Er zijn geen belemmeringen en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Omgevingsveiligheid (Externe veiligheid)

5.10.1 Inleiding

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Net als geluid, bodemkwaliteit, geur en tal van andere aspecten speelt daarbij ook omgevingsveiligheid een rol. Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van het planvoornemen zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de realisatie van de woningen ter plaatse van het plangebied beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

5.10.2 Toepassing

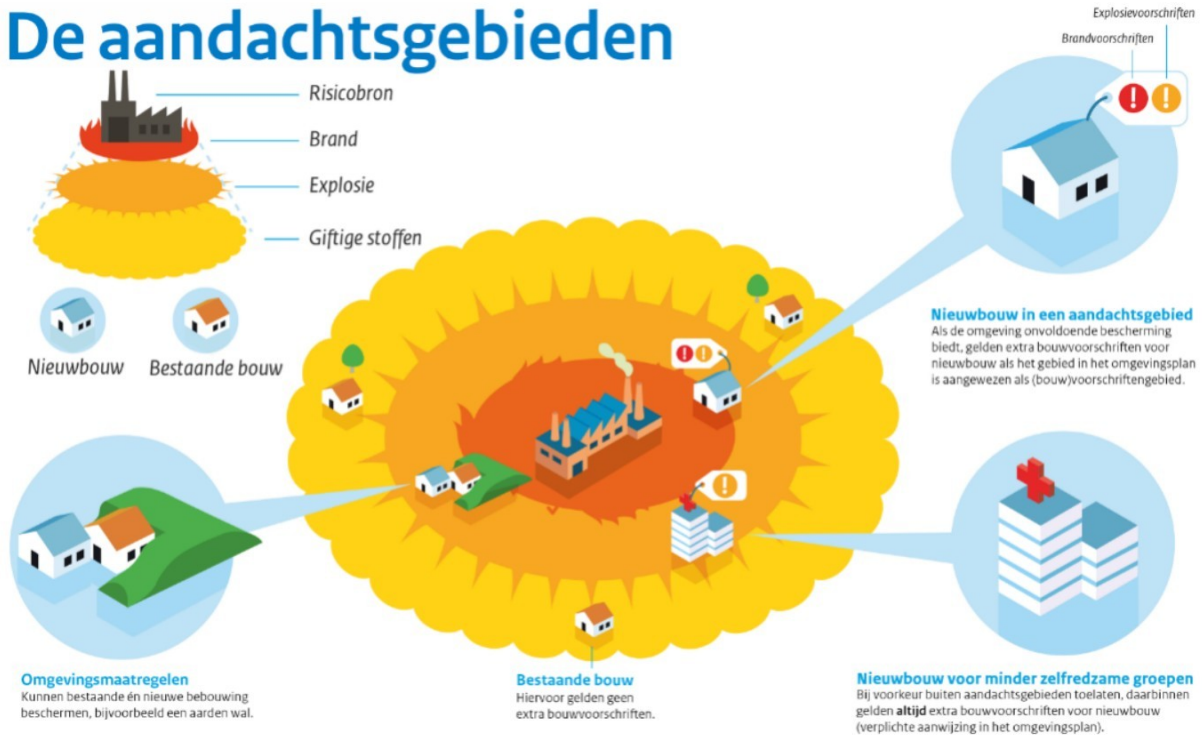
Algemeen

Plaatsgebonden risicocontour

Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt (nog steeds) een grenswaarde van 10^{-6}, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Groepsrisico

Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. De contour van een gifwolkaandachtsgebied bedraagt ten hoogste 1,5 kilometer conform artikel 5.12, lid 4 van het Bkl.



Toetsing

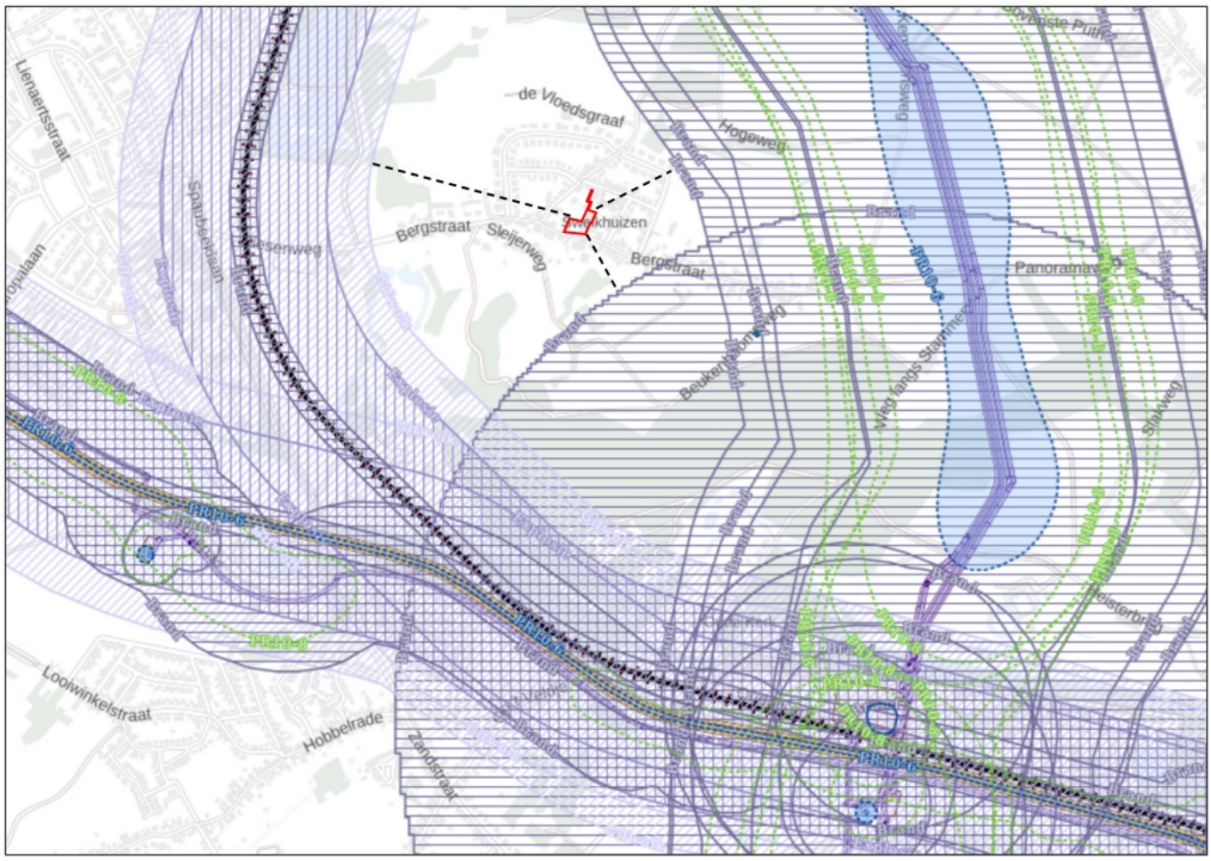
De te realiseren woningen met multifunctionele ruimte zijn kwetsbare gebouwen. In de huidige situatie is het plangebied nog niet bewoond. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van maximaal 10 tot 12 woningen. In principe is er sprake van een- à tweepersoonshuishoudens. Gemiddeld kan er uitgegaan worden van 1,5 personen per woning.

Binnen het plangebied worden dus maximaal 12 woningen toegevoegd. Uitgaande van een gemiddeld huishouden, neemt het aantal personen binnen het plangebied toe met gemiddeld circa 18 personen ten opzichte van de huidige situatie. Gezien het gaat om de bewoonde kern van [redacted] is dit slechts een beperkte toename.

5.10.3 De risicokaart

De risicokaart geeft een overzicht van de huidige risico's in de directe omgeving van het betreffende plangebied.

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede Atlas Leefomgeving met ligging plangebied aangeduid als rode contour

Toetsing aan de hand van de risicokaart

Na raadpleging van de Kaart Veilige Omgeving (Bron: Atlasleefomgeving.nl) zijn de volgende risicobronnen van invloed op onderhavige wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Gennep.

Transportroutes

De dichtstbijzijnde gevaarlijke transportroute betreft de spoorlijn op circa 770 meter ten zuid/zuidwesten van het plangebied. Deze transportroute wordt gevolgd door de rijksweg A76 op 870 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten de PR-10-6-contour en de aandachtsgebieden (brand, explosie en gifwolk). Gezien de afstand tot zowel de snelweg als de spoorlijn, worden dan ook geen belemmeringen verwacht voor de veiligheid binnen het plangebied met betrekking tot transportroutes.

Risicovollemilieubelastendeactiviteiten (MBA's)

Op circa 1,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een aardgasstation met het label Aardgasstation/Mijngebouw. Dit meet- en regelpunt van de Gasunie heeft een groot brandaandachtsgebied voor brandbaar methaan. Gezien de afstand ligt het plangebied echter niet in het brandaandachtsgebied.

Leidingen

De dichtstbijzijnde aardgasleiding van de Gasunie ligt op circa 550 meter ten oosten van het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet in de aandachtsgebieden. Daarnaast lopen er geen boven- of ondergrondse leidingen door het plangebied die planologische bescherming genieten. Er is dan ook geen sprake van (planologische) beschermingszones of belangen van derden op dit gebied.

VeiligheidsregioZuid-Limburg

Tevens is ht planvoornemen voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-limburg. In haar advies d.d. 1 augustus

geeft de veiligheidsregio aan dat op basis van de beschikbare gegevens er geen bedenkingen zijn ten aanzien van omgevingsveiligheid. Potentiële risicobronnen bevinden zich op een voldoende afstand van het plangebied, waardoor er geen sprake is van een verhoogd risico of aanvullende veiligheidsmaatregelen op dat vlak.

Wel wordt geadviseerd om bij de verdere ontwikkeling c.q. uitwerking van het planvoornemen nadrukkelijk rekening te houden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de aanwezigheid van een adequate bluswatervoorziening. Deze aspecten dienen te worden uitgewerkt conform de ''Interregionale Adviesleidraad Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid''.

5.10.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er op basis van het bovenstaande geen transportroutes, inrichtingen of leidingen zijn die in het kader van omgevingsveiligheid nader moeten worden beschouwd. Het plangebied ligt niet binnen een van de voor externe veiligheid doorslaggevende aandachtsgebieden.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen oplevert voor de onderhavig planvoornemen en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Water

5.11.1 Algemeen

Water is een essentieel onderdeel van onze hedendaagse leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Zeker in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit.

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water. Voor het plangebied zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- Nationaal waterprogramma 2022-2027 (Rijksbeleid)
- Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027 (Provinicaal beleid)
- Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027
- Waterschapsverordening Limburg (Beleid vanuit waterschap)

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond op welke wijze rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Hieronder worden eventuele gevolgen voor de waterhuishouding, veroorzaakt door het planvoornemen, beknopt besproken.

5.11.2 Hemelwaterverordening gemeente [redacted]

Met het doel om ervoor te zorgen dat het rioolstelsel minder hemelwater hoeft te verwerken, heeft de gemeente [redacted] 19 oktober 2023 de Hemelwaterverordening [redacted] 2024 vastgesteld. Op basis van de hemelwaterverordening , wordt met het oog op het beperken van wateroverlast in het gehele grondgebied van de gemeente [redacted] geen hemelwater van plangebieden met verhard oppervlak door (her)bouw, uitbreiding of herontwikkelingen in een openbaar riool geloosd, tenzij een bergingsvoorziening op eigen perceel is aangebracht en in stand gehouden.

Voor de verwerking van hemelwater geldt op basis van de huidige verordening dat de minimale capaciteit van de bergingsvoorziening als volgt wordt ingericht:

- 60 liter per m² van het verhard oppervlak (horizontaal gemeten). Indien met toestemming van Waterschap Limburg vertraagd geloosd wordt op het oppervlaktewater in beheer van het waterschap, zijn de eisen van Waterschap Limburg van toepassing.

Indien niet strijdig met op het moment van vergunning aanvraag vigerende verordening.

De bergingsvoorziening dient zo ontworpen en in stand gehouden worden dat deze tussen 24 uur en 48 uur weer voor 100% beschikbaar is. Het in de bergingsvoorziening opgevangen hemelwater wordt geïnfiltreerd. Is infiltratie volgens de bovenstaande criteria niet mogelijk dan moet vertraagd worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool door middel van een bergingsvoorziening met een vertraagde afvoer met een diameter van maximaal 110 mm bij particuliere woningen, voorzien van een spuipunt.

Verder geldt dat uitvoering van een onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem is verplicht bij initiatieven met (her)bouw, uitbreiding of herontwikkelingen met verhard oppervlak van meer dan 200 m².

Voor het voorliggende plan wordt gezocht naar een maatwerkvoorstel. Het college kan gemotiveerd afwijken van de verplichting om een bergingsvoorziening aan te brengen, voor zover het redelijkerwijs niet mogelijk is om deze voorziening aan te leggen. Deze motivering maakt integraal onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

5.11.3 Weging waterbelang

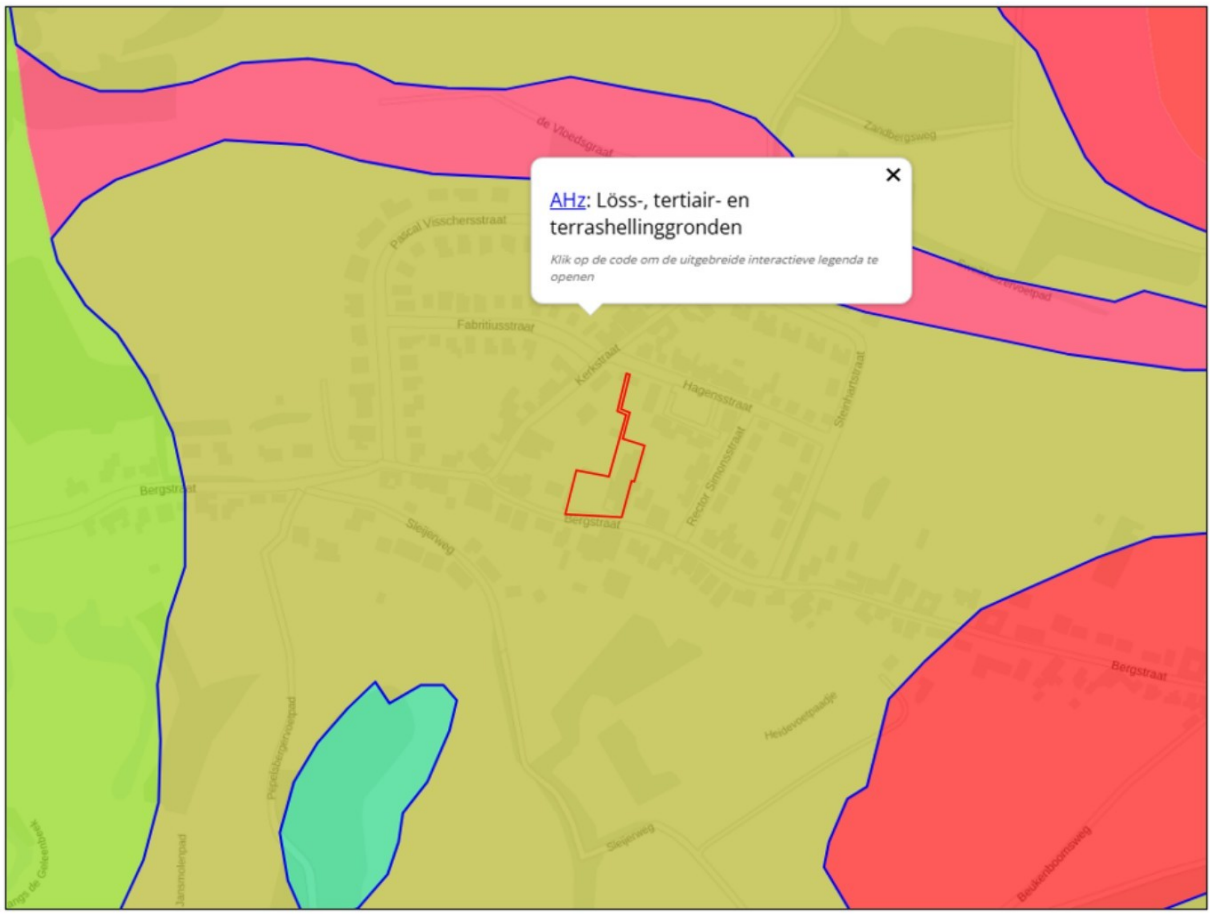
Het plangebied is gelegen te midden van de bebouwde kern van [redacted] Door het nagenoeg volledig verharde karakter, verschilt het maaiveld voor een dorp dat op een heuvel is gerealiseerd, nauwelijks qua hoogte. Het maaiveld varieert tussen +84,1 m NAP en +85,7 m NAP.

Ter vergelijking wordt vermeld dat de Bergstraat aan zuidwestelijke hoek van het plangebied zich op een hoogte bevindt van + 82,0 m NAP. De parkeerplaats bevindt zich in deze hoek dus 2,1 m boven de straat

De woningen zullen worden gerealiseerd op de huidige gemiddelde hoogte van 84,9 m NAP. Dit is ook de hoogte waarop het bestaande gebouw zich bevindt aan de straatzijde.

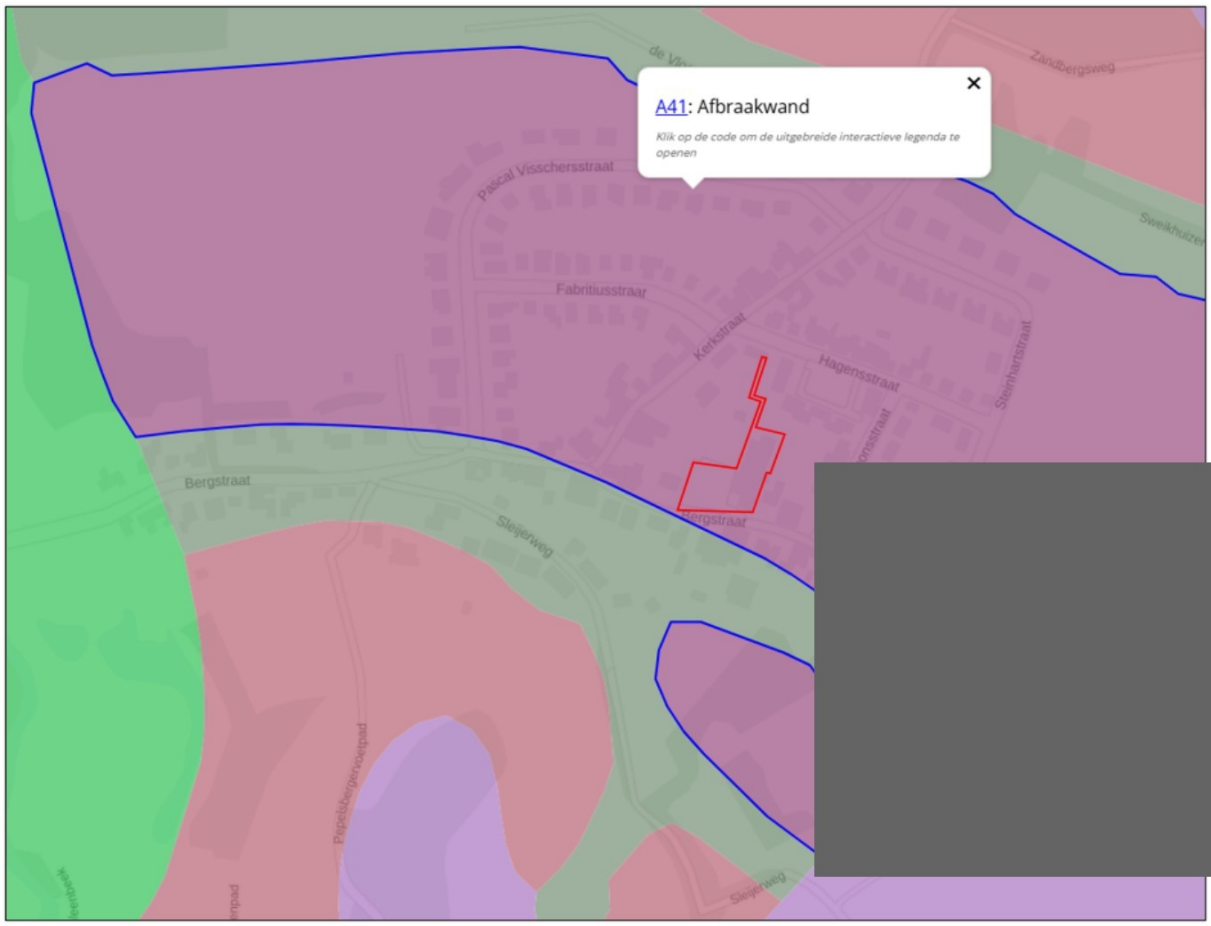
De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit Löss-, tertiair-, en terrashellinggronden (Vormsubgroep: AHz). Hellinggronden komen alleen voor in het heuvelland van Zuid-Limburg. Deze hellinggronden bestaan uit löss, tertiair- en maasterrasafzettingen. Ze liggen voornamelijk aan de noordzijde van de diep ingesneden dalen van de Geleenbeek bij Schinnen, de Kakkert bij Oirsbeek en de Roode beek bij Brunssum. Ze vormen de steile kant van de daar veel voorkomende asymmetrische dalen.

De lösscomponent domineert sterk. Voor een belangrijk deel bestaat deze uit secundaire löss, maar gedeeltelijk ook uit löss in situ. Bij de secundaire löss varieert de textuur afhankelijk van de aard en de mate van bijmenging met het rondom voorkomende materiaal zoals de tertiair zand- en Maasterrasafzettingen. Löss in situ bestaat vrijwel uitsluitend uit siltige leem.



Bodemtypologie op korte afstand van het plangebied met aanduiding van het plangebied (bron: Bodemdata.nl)

Het plangebied bevindt zich op een Afbraakwand (vormsubgroep: A41). Afbraakwanden zijn primair ontstaan door diepe insnijding van rivieren of beken waardoor dalen met steile hellingen of terrassen met steile terrasranden zijn gevormd. Maar ook hebben, hoewel in mindere mate, denudatie, sneeuwsmeltwater en de mens een rol gespeeld bij de vorming van afbraakwanden. De op deze wijze gevormde terras- en dalwanden worden vooral in Zuid-Limburg aangetroffen.



Geomorfologische kaart met aanduiding plangebied en ligging van de landduinen (bron: Bodemdata.nl)

Ondanks dat het plangebied zich binnen de bebouwde kern van [redacted] bevindt en aangenomen mag worden dat de gronden ter plaatse zijn geroerd, zijn de oorspronkelijke bodem- en geomorfologische eigenschappen nog steeds van invloed op de afwatering en infiltratie van hemelwater.

Binnen het plangebied zijn geen primaire of secundaire waterschapsbelangen aanwezig. De dichtstbijzijnde primaire watergang is de Vloedgraaf te [redacted], gelegen op circa 170 meter ten noorden van het plangebied. De volgende primaire watergang is de Geleenbeek, op circa 460 meter ten westen van het plangebied.



Uitsnede legger Waterschap Limburg met aanduiding van het plangebied

5.11.4 Huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied nagenoegd volledige verhard. Het plangebied bestaat uit parkeerplaats en bebouwing. Hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd via het gemengde rioolstelsel onder de Bergstraat.

Toekomstige situate

De bestaande bebouwing en de parkeerpaatsen zullen worden verwijderd. Nadat het plangebied bouwrijp is gemaakt zullen er 10 woningen met multifunctionele ruimte (resp. 12 woningen) inclusief parkeerplaatsen en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Hemelwater zal ook in de toekomstige situatie worden afgevoerd via het gemengde rioolstelsel onder de Bergstraat.

Waterberging

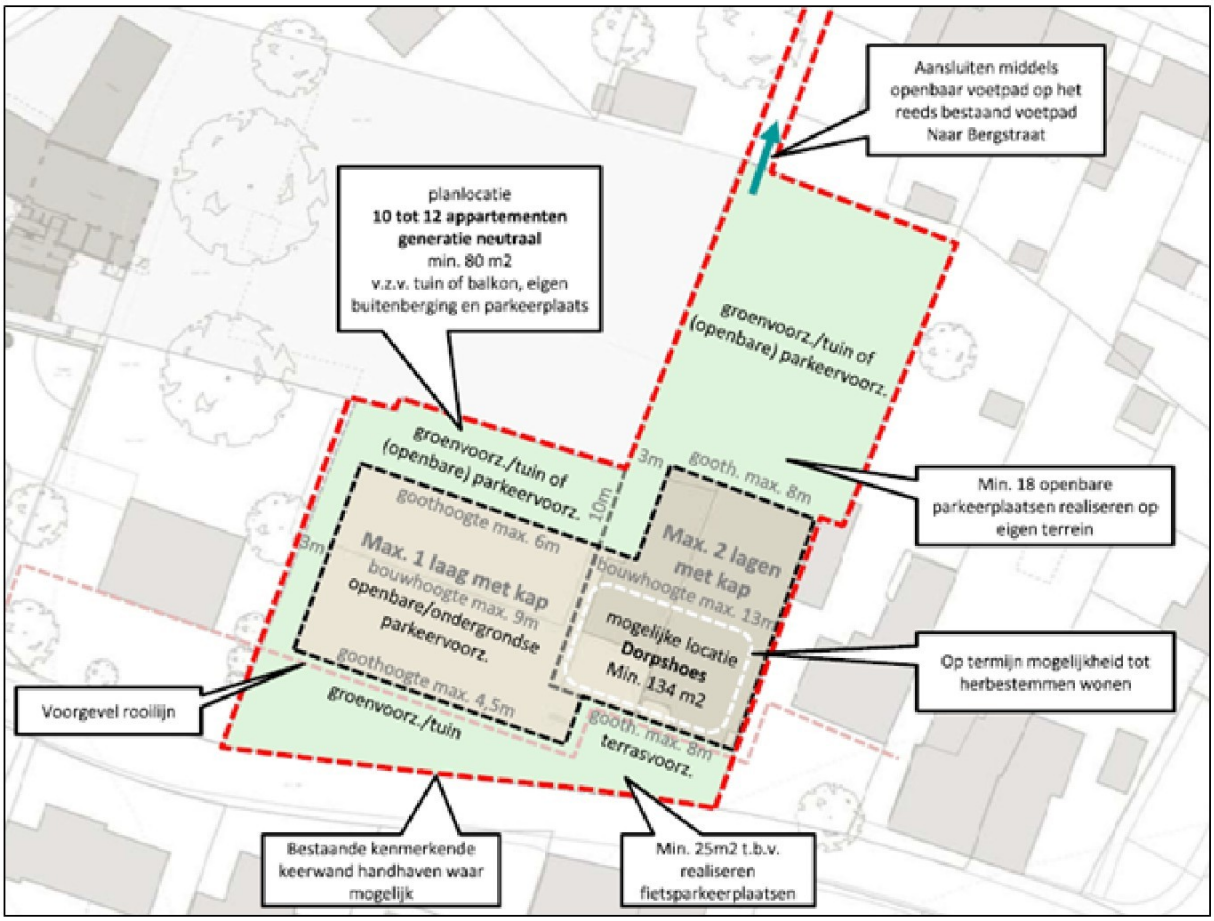
In totaal zal circa 975 m² van het perceel bestaan uit gebouwen. Zoals te zien is op onderstaande kaartweergave wordt de buitenruimte ingericht als groenvoorzieningen, tuin of parkeerplaats.

De verharding zal in de toekomstige situatie afnemen. Van de buitenruimte zal circa 500 m² bestaan uit groen en 1.285 m² bestaan uit verharding in de vorm van bestrating ten behoeve van paden en parkeerplaatsen.

Voor de berekening van de bergingsopgave dient 2.260 m² bebouwing en verharding te worden meegenomen.

De bergingsopgave op basis van de hemelwaterverordening bedraagt hierdoor 135,6 m³. De berekening

hiervoor is als volgt: 2.260 * 0,06 (60 liter per m²). Indien niet strijdig met op het moment van vergunning aanvraag vigerende verordening.



Inrichting buitenruimte

Conclusie

Het plangebied biedt voldoende ruimte om aan deze bergingseis te voldoen. Voor het plan wordt vanwege het hoogteverloop in de kern echter gebruik gemaakt van een maatwerkoplossing.

5.11.5 Overkoepelend Infiltratieadviesriolering [redacted]

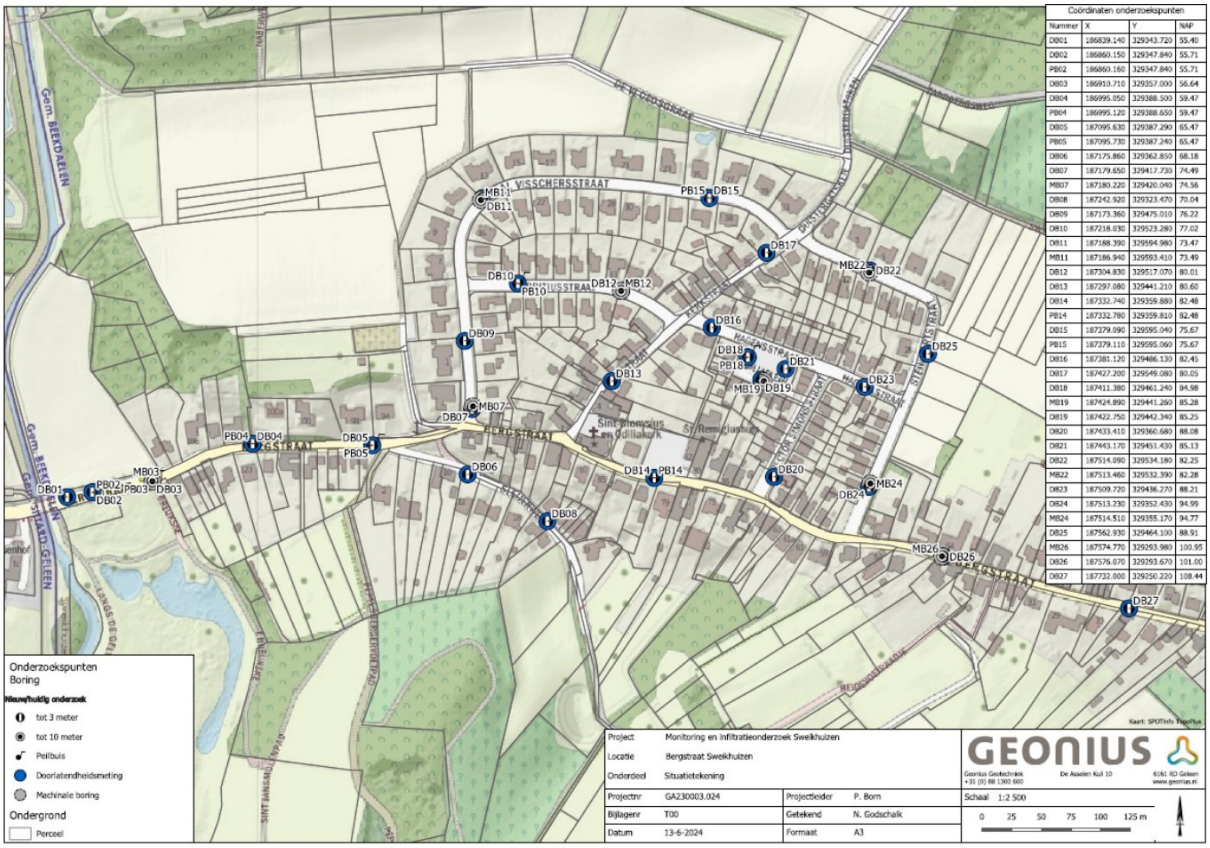
In opdracht van Gemeente [redacted] heeft Geonius een infiltratieonderzoek (rapportnr. GA230003.024.R01.V1.0; d.d. 24 juni 2024; Bijlage 10) uitgevoerd ter bepaling van de doorlatendheid (k-waarde) van de ondergrond. Dit onderzoek is nodig voor de geplande afkoppeling van hemelwater van de volledige kern [redacted] van het vuilwaterriool. Het gemengde rioolstelsel zal hiertoe worden vervangen door een verbeterd gescheiden stelsel, waarbij het doel is om het verhard oppervlak zoveel mogelijk af te koppelen van het HWA en te infiltreren in de ondergrond. Voor dit onderzoek zijn verdeeld over de kern handboringen, machinale boringen en doorlatendheidsmetingen uitgevoerd.

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort, voornamelijk in de diepe ondergrond. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is overwegend slecht tot matig, waardoor een voorziening in de ondiepe ondergrond voornamelijk zal dienen als buffersysteem. Daarnaast varieert het maaiveldniveau in het projectgebied sterk met een verschil van ca. 53 m tussen het westelijk en oostelijk deel van het gebied (AHN4). Hierdoor zal rekening moeten worden gehouden met het afvloeipatroon van hemelwater over het verhard oppervlak.

Geadviseerd wordt daarom om een gesloten buffervoorziening aan te leggen in de ondiepe ondergrond met vertraagde afvoer via een aansluiting van de leegloop op het gemengd rioolstelsel en een spuipunt.

Planspecifieke resultaten

Voor het plangebied geldt dat de infiltratiecapaciteit matig is. De waarden komen naar naar boven uit diepteboring (DB) 14 en peilbuis (PB) 14.



Weergave boringen van het overkoepelende onderzoek

5.11.6 LocatiespecifiekInfiltratieonderzoek

Specifiek voor het plangebied aan de Bergstraat 82 is door [redacted] Milieu een onderzoek naar waterdoorlatendheid voor de ondiepe ondergrond (rapportnr. AMV2418685.003; d.d. 7 maart 2025; Bijlage 11) uitgevoerd.

Uit de gemeten doorlatendheden blijkt, dat infiltratie van neerslagwater lokaal tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van de [redacted] te [redacted] Het infiltreren zou bij 2 van de 4 testen weliswaar direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden maar dat is niet overal evident. Gegeven de bodemstructuur in het hellend gebied kan er geen infiltratie plaatsvinden. Waterberging dient volledig plaats te vinden met een gesloten berging passend binnen de hemelwaterverordening gemeente [redacted]

Conclusie

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het hemelwater binnen het plangebied opgevangen kan worden en vertraagd kan worden afgevoerd.

5.12 Duurzaamheid en klimaat

5.12.1 Duurzaamheid

5.12.1.1 Algemeen

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

In het omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voor zover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

5.12.1.2 Toetsing

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

- Verbeteren energieprestatie: Zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen.
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen.
- Natuurinclusief bouwen.

Voor de realisatie van de nieuwe woningen (met multifunctionel ruimte) wordt de nieuwste standaard op het gebied van bouwen en energie toegepast. De nieuw te realiseren woningen (met functionele ruimte) zullen klimaatneutraal functioneren. De toekomstige bebouwing wordt door middel van een berekening getoetst aan de BENG-norm.

De BENG staat in dit geval voor 'bijna-energieneutraal gebouw'. Sinds 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland 'bijna-energieneutraal' zijn. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld een zonneboiler voor warm water, een warmtepomp, of zonnepanelen voor elektriciteit, waardoor de woning zelfvoorzienend wordt.

Naast de BENG-norm wordt er ook aandacht besteed aan een toekomstbestendige waterberging en duurzaam materiaalgebruik. Hiermee wordt met het planvoornemen voldoende invulling gegeven aan de energietransitie.

5.12.1.3 Toetsing

Het aspect 'Duurzaamheid' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12.2 Klimaat(adaptatie)

5.12.2.1 Algemeen

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

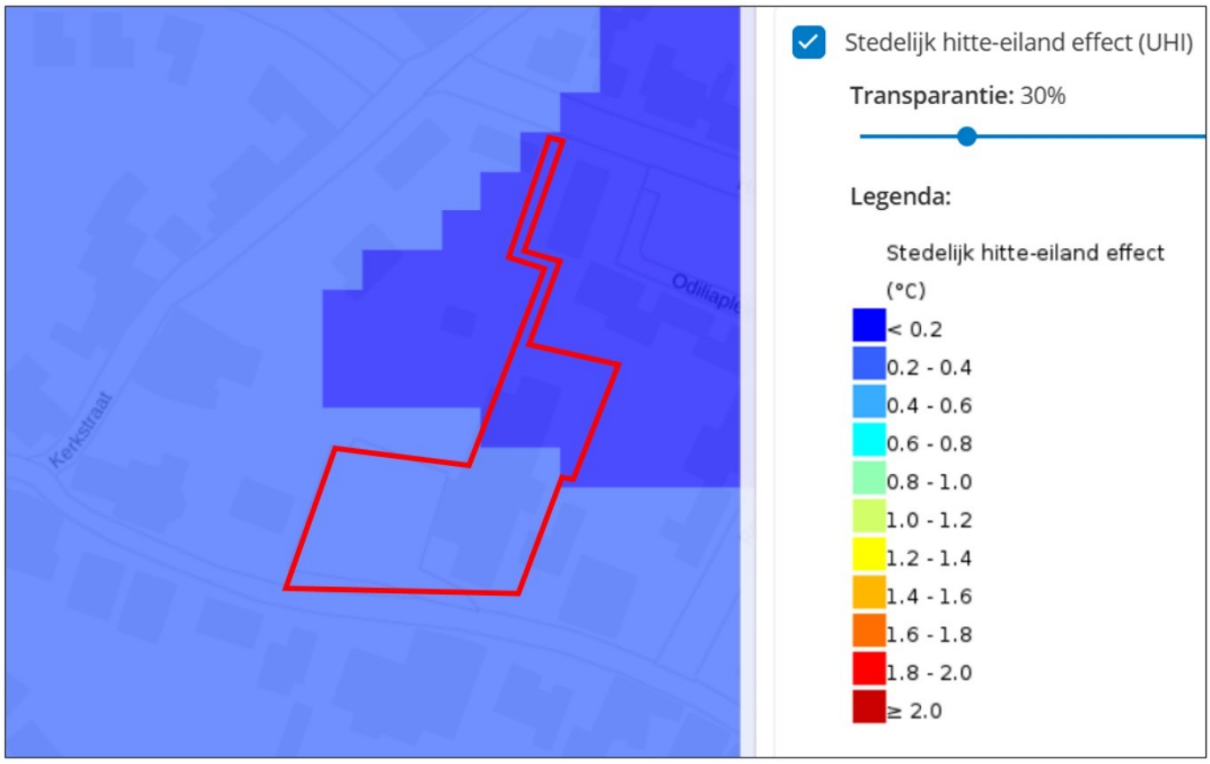
Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hittestress in de bebouwde omgeving. Ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan zijn mogelijke meekoppelkansen geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het omgevingsplan ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' beoordeeld.

5.12.2.2 Toetsing

Via de kaarten van Atlas Leefomgeving is de kaart 'Stedelijk hitte-eilandeffect (UHI)' geraadpleegd. Op deze kaart wordt weergegeven waar de risico's van klimaatverandering hoog zijn. De kaart toont het temperatuurverschil tussen stedelijke en landelijke gebieden in Nederland.

Gebouwen, huizen, wegen en stenen houden veel warmte vast. Dit fenomeen wordt ook wel het stedelijk hitte-eilandeffect, of urban heat island effect (UHI), genoemd. De kaart laat het gemiddelde temperatuurverschil in graden Celsius (°C) zien tussen stedelijke en landelijke gebieden. Hoe blauwer de kleur, hoe lager het temperatuurverschil in vergelijking met de landelijke omgeving. Hoe geler of roder de kleur, hoe groter het temperatuurverschil vergeleken met de landelijke omgeving. Grote steden zijn op de kaart daarom duidelijk te herkennen aan de rode en gele vlekken. Ook kleinere woongebieden verschijnen vaak als lichtblauwe en gele plekken.

Doordat het plangebied zich in een landelijke omgeving bevindt, wordt geen significant klimaatrisico verwacht met betrekking tot temperatuurstijgingen. Het temperatuurverschil bedraagt, op basis van de kaart, ongeveer 0,2 graden. Het plangebied is hiermee vergelijkbaar met een plattelandsgebied. Er is dan ook geen sprake van hittestress ter plaatse. Voor dit plangebied geldt een laag klimaatrisico met betrekking tot temperatuurstijgingen gezien de ligging in een landelijke omgeving, in de directe nabijheid van het aangrenzende buitengebied. Door het (eventueel) aanplanten van bomen en struiken wordt er gestreefd naar een groen karakter van het toekomstige plangebied.



Uitsnede kaart Stedelijk hitte-eiland effect (UHI)

Via de kaarten van Atlas Leefomgeving is de kaart 'Water op straat na een extreme bui' geraadpleegd. Op deze kaart is te zien hoeveel water er na een hevige bui op straat kan komen te staan. Hoe donkerder de kleur, hoe dieper het water in die straat kan staan. De kaart is gemaakt op basis van een rekenmodel, waarbij een regenbui is gebruikt die in het huidige klimaat eens per 100 jaar voorkomt. De meeste schade door hoosbuien treedt op wanneer het water gebouwen (via de stoepen) binnenstroomt.



Uitsnede kaart 'Water op straat na een extreme bui'

Op basis van de bovenstaande kaart is te zien dat na een extreme bui ter plaatse van de woningen geen water zal blijven staan. Enkele op de Bergstraat kan tot wel 20 centimeter water staan. Door de hellingshoek van de Bergstraat zal het water afstromen in westelijke richting. Het afstromende water zal zich ophopen ter plaatse van de lager gelegen gebieden. Voor het plangebied bestaat door de hogere ligging ten opzichte van de Bergstraat geen risico.

Naast hittestress of water op het maaiveld door extreme buien, bestaan er nog het klimaatrisico's op basis van de kans op overstroming vanuit een rivier, meer of zee. In dit geval is er door de hoogteligging van het plangebied geen kans op verstroming vanuit de rivieren of beken.

In de toekomst zullen er door klimaatverandering naar verwachting ook meer en langere periodes met droogte voorkomen. Ten aanzien van het planvoornemen worden, gezien de landelijke ligging, geen problemen verwacht met betrekking tot droogte.

5.12.2.3 Conclusie

Het aspect 'Klimaat(adaptatie)' vormt geen belemmering voor het planvoornemen en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande vormen de aspecten 'Duurzaamheid' en 'Klimaat(adaptatie)' geen belemmering voor het planvoornemen. Er zal sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Natuur

5.13.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.13.2 Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

5.13.2.1 Natura2000-gebieden

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Toetsing ligging t.o.v. Natura 2000

Nabij het plangebied zijn meerdere Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied betreft het Geleenbeekdal circa 430 meter ten zuiden van het plangebied. Dit gebied wordt gevolgd door een andere onderdeel van het Geleenbeekdal op 1,8 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Op circa 6 kilometer ten westen bevindt zich het Bunder- en Elslooërbos. De Brunssumerheide bevindt zich op circa 9,3 kilomter ten oosten.



Globale ligging van het plangebied ten opzichte van de nabijgelegen Natura2000-gebieden

Op basis van bovenstaande weergave, wordt duidelijk dat het planvoornemen niet gelegen is binnen Natura 2000-gebieden en er uitsluitend sprake is van een mogelijke externe werking. Gezien de aard van het planvoornemen en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is geen sprake van verstoring door licht, trilling of verstoring door mechanische effecten. Echter, externe effecten van mogelijke stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten (zie paragraaf **5.13.2.3** en Bijlage 13).

5.13.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie. In Limburg is de aanduiding Natuurnetwerk Limburg.

Toetsing ligging t.o.v. Natuurnetwerk Limburg

Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Limburg ligt langs de Sleijerweg op circa 110 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied maakt hiermee geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Door het planvoornemen zal daarom geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaan.

Vanuit het NNN zijn er geen externe effecten te verwachten. Gezien de lokale aard en beperkte omvang van het planvoornemen, evenals de huidige situatie, zijn negatieve effecten op NNN-gebieden niet te verwachten. Een nadere toetsing is aangezien enkel sprake is van Natuurnetwerk Limburg dan ook niet nodig.



Uitsnede Atlas Leefomgeving met de ligging van het plangebeid ten opzichte van het Natuurnetwerk Limburg

5.13.2.3 Stikstof

Door [redacted] planologisch advies is in een eerder stadium een stikstofbeoordeling (project. VPA2024.02.08; d.d. 21 juni 2024; Bijlage 12) uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit deze beoordeling puntsgewijs samengevat:

- De ontwikkeling heeft betrekking op een TAM-IMRO omgevingsplan, daarmee is er sprake van een plantoets;
- De referentiesituatie is daarmee de planologisch legale en feitelijke situatie ten tijde van het vaststellen van het nieuwe plan;
- Er vastgesteld dat conform bovenstaande definitie van de referentiesituatie onder de plantoets er sprake is van een geldige referentie in ten aanzien van het bestaande gebruik; • De emissies uit de referentiesituatie volgen uit verkeersgeneratie (ca. 7,3 kg NOx) en emissies uit gasgestookte installaties (4,9 kg NOx);
- Emissies die samenhangen met de bouwfase (tijdelijk) en gebruiksfase (permanent) zijn bepaald door de inzet van mobiele werktuigen (bouwfase) en verkeersgeneratie (gebruiksfase);
- De verschilberekeningen laten in de bouwfase een maximale toename zien van 0,39 mol/ha/jaar voor het Natura 2000 gebied Geleenbeekdal;
- De verschilberekeningen laten voor de gebruiksfase geen overschrijding zien van de 0,00 mol/ha/jaar grenswaarde;
- Er wordt naar aanleiding van de overschrijding in de bouwfase aangegeven dat mogelijk een ecologische onderbouwing als onderdeel van de voortoets soelaas kan bieden en/of dat onderzocht kan worden onderdelen van de bouwfase elektrisch uit te voeren.

Veranderingen na 21 juni 2024 en second opinion

In het wettelijk kader zijn er na 21 juni 2024 verschillende wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot het aspect 'stikstof'. Intern salderen bij stikstofuitstoot is per 18 december 2024 gewijzigd. De Raad van State heeft bepaald dat intern salderen niet langer mag worden meegenomen in de voortoets bij het bepalen van de vergunningplicht voor een project.

Derhalve is als second opinion voor voorliggende ruimtelijke motivering door Pouderoyen Tonnaer een Voortoets Natura2000-activiteit Stikstof (projectnr. TON240068; d.d. 24 februari 2025; Bijlage 13) uitgevoerd. Op basis van een dergelijk voortoets kan aangetoond worden of tijdens de bouwfase dit per natura 2000-gebied leidt tot een significant negatief effect en mogelijk hieruit volgend te treffen maatregelen om deze effecten terug te dringen passend binnen de van toepassing zijnde normering. Een alternatief is onderbouwd door een rapport de werkzaamheden zo emissiearm mogelijk uit te voeren bijvoorbeeld daar waar mogelijk gebruik te maken van elektrisch materieel. De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven.

Met en zonder salderen is er sprake van vergelijkbare resultaten dan uit het eerdere onderzoek. In de realisatiefase is sprake van een tijdelijke overschrijding van de 0,00 mol/ha/jaar grenswaarde. Intern salderen verandert dit resultaat niet noemenswaardig. Gezien de onzekerheden met betrekking tot intern salderen (vooralsnog mogelijk in de plantoets, maar niet meer in de projecttoets) is het raadzaam intern salderen niet toe te passen.

Oplossingen moeten worden gevonden in het beperken van de emissies in de bouwfase in combinatie met een milieutechnische beoordeling. In de handleiding voortoets is onder meer het volgende opgenomen over kleine, tijdelijke toenamen op Natura 2000 gebieden in de bouwfase:

Dat leidt tot de volgende vuistregel: De analyse kan worden beschreven in de Voortoets indien het gaat om tijdelijke depositie – op een (naderend) overbelast stikstofgevoelig habitat – ten gevolge van de inzet van materieel ten behoeve van de aanlegfase, van ten hoogste 0,05 mol stikstof per hectare per jaar, gedurende maximaal 2 jaar, of een equivalent hiervan. Dat betekent dat de totale stikstofvracht als gevolg van het project nooit meer dan 0,1 mol stikstof per hectare kan bedragen gedurende de looptijd van het project. Met 'equivalent' wordt bedoeld dat het project ook bijvoorbeeld 0,03 mol/ha/j gedurende 3 jaar of 0,1 mol/ha/j gedurende 1 jaar mag veroorzaken. In alle andere gevallen ligt een Passende Beoordeling voor de hand.

Dit betekent dat enkel het effect van maximaal 0,39 mol N op het Geleenbeekdal beoordeeld moet worden. In de rapportage worden mogelijkheden en maatregelen genoemd om de emissies in de bouwfase sterk te kunnen reduceren.

Resumerend wordt op basis van de voortoets het volgende voorgesteld:

- Geen gebruik te maken van interne salderen;
- Emissiearm te bouwen;
- Fasering toe te passen en te actualiseren aan huidige doorlooptijd;
- Eventuele milieutechnische onderbouwing van een mogelijk tijdelijk effect in bouwfase na bovenstaande maatregelen.

Conclusie

De uitvoerbaarheid is met behulp van de stikstofnotitie aangetoond. Doordat het planvoornemen uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect 'Stikstof', kan worden gesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13.2.4 Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen (zie Stb. 2021, nr. 22, p. 157 en 158).

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwde gebied van de kern [redacted] Houtopstanden zijn zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die een oppervlakte hebben van 10 are of meer, of meer dan 20 bomen (in rijbeplantingen) omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen.

Op basis van de definitie is er binnen het plangebied geen houtopstand aanwezig. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. Langs de parkeerplaats staan enkele lindeboompjes en tegen de gevel staat een conifeer.

Na de realisatie van de woningen zal het perceel aan de voorzijde en op de perceelsgrenzen groen worden ingericht. Met het planvoornemen worden (naar verwachting) dus bomen en struiken toegevoegd aan de plangebied. Door de aanplant van nieuwe bomen wordt nieuw groen toegevoegd aan het perceel. Het groen heeft naast een positief effect op de uitstraling van het plan ook een positief effect op het klimaat en de biodiversiteit.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'Houtopstanden' geen belemmering vormt voor het planvoornemen en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

- Óf er soorten aanwezig zijn;
- En indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel

11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Toetsing

Het plangebied is ter plaatse van de toekomstige woningen in de huidige situatie reeds bebouwd. De bestaande bebouwing, zal ten behoeve van het planvoornemen worden gesloopt. Omdat er niet duidelijk is of zich in de bestaande bebouwing in het wild levende dieren of planten bevinden, zijn negatieve gevolgen voor bepaalde soorten niet uit te sluiten. In dit geval kan er mogelijk sprake zijn van een flora- en fauna-activiteit. Om deze reden is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

5.13.3.1 QuickscanFlora en Fauna

In verband met de voorgenomen sloop van het bestaande gebouw, het verwijderen van aanwezig groen en de nieuwbouw van de woningen is door [redacted] Milieu een quickscan flora en fauna (rapportnr. AMO240321; d.d. 19 maart 2025; Bijlage 14) uitgevoerd met betrekking tot het voorkomen van beschermde flora en fauna ter plaatse van het plangebied aan de Bergstraat te [redacted]

De quickscan heeft tot doel vast te stellen of de beoogde ingrepen invloed kunnen hebben op beschermde soorten en beschermde gebieden. In de quickscan wordt de (mogelijke) aanwezigheid beschreven van de in artikel 11.37, 11.46 en 11.54 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) gespecificeerde soorten.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde quickscan kan niet worden uitgesloten dat de beoogde activiteiten een negatieve invloed zullen hebben op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet en het Bal. Om vast te stellen of de beoogde activiteit voor de alpenwatersalamander en gebouwbewonende vleermuissoorten een negatief effect heeft dient een nader en soort specifiek onderzoek te worden uitgevoerd. Voor de hazelworm en steenmarter dienen de werkzaamheden binnen de vrijstellingsperiode van deze soorten gestart c.q. uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is, is een nader onderzoek naar deze soorten (eveneens) noodzakelijk.

De resultaten zijn samengevat in onderstaande tabel:

Soort	*Belang locatie**	*(Potentiële) overtreding Ow*	*NO/zorgplicht*	*Benodigde inspanning*
Alpenwatersalamander	A	Artikel 11.54	Nader onderzoek	4 veldbezoeken in de periode 15 april t/m september (amfibieënplaten)
Hazelworm	E	Artikel 11.54	Nader onderzoek indien werkzaamheden buiten de vrijstellingsperiode worden uitgevoerd.	4 veldbezoeken tussen juni en september
Vleermuizen	F	Artikel 11.46	Nader onderzoek kraam-, zomer-, en paarverblijven.	5 veldbezoeken tussen (half) april en (half) oktober
Steenmarter	C	Artikel 11.54	Nader onderzoek indien niet binnen de vrijstellingsperiode van de soort gewerkt kan worden	Uitvoeren werkzaamheden binnen vrijstellingsperiode (15 augustus t/m februari) Anders nader onderzoek met cameravallen tussen juni en half november

*Toelichting:

A. De groenstrook, en specifiek de strooiselllaag en het dode hout, biedt mogelijke verblijfplaatsen voor de alpenwatersalamander.
B. De groenstrook, en specifiek de strooiselllaag en het dode hout, biedt mogelijke verblijfplaatsen voor de hazelworm.
C. Het dorpshuis, en specifiek de open stootvoegen in de meest noordelijke lage aanbouw, de missende daktrim in de noordelijke aanbouw en de gepotdekselde gevels, biedt mogelijke verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten.
D. Het dorpshuis, en specifiek de zolder van het dakpannen dak, biedt mogelijke verblijfplaatsen voor de steenmarter.

Toetsing van de effecten van de werkzaamheden op (potentiële) aanwezige soorten conform de Ow

Aanbevelingen en algemene zorgplicht

Voor de geplande ingreep moeten bomen en struiken worden gerooid. Bomen kunnen tijdens het broedseizoen niet jaarrond beschermde nesten bevatten. Door de geplande ingreep kunnen deze nesten verstoord worden. Rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is zal er een broedvogelcheck uitgevoerd moeten worden.

In de bomen zijn geen gaten of holen aanwezig en zijn voor vleermuizen derhalve ongeschikt als verblijfplaats. De bomen maken geen onderdeel uit van een lijnvormig element.

Onder artikelen 11.6, 11.27 en 11.116 van het Bal zijn specifieke zorgplichten opgesteld. De zorgplicht geldt voor ieder die een activiteit uitvoert waarbij redelijkerwijs vermoed kan worden dat deze nadelige gevolgen kan hebben op in het wild levende dieren, planten en bomen maar ook natuurgebieden. Volgens de zorgplicht dient men redelijkerwijs de nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken en indien de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt achterwegen te laten. Voornamelijk voor de minder streng beschermde soorten geldt in praktijk dat onnodig doden, verwonden of beschadigen vermeden dient te worden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande dient een nader soortspecifiek onderzoek te worden uitgevoerd.

5.13.3.2 Aanvullend ecologisch soortspecifiek onderzoek

Naar aanleiding van de bovenstaande quickscan is door Faunaconsult een aanvullend faunaonderonderzoek (d.d. 23 september 2025; Bijlage 15) uitgevoerd. De resultaten op basis van het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen resultaten van binnen het plangebied en resultaten buiten het plangebied.

Binnen het plangebied

Op 15 mei 2025 en 1 juni 2025 werd een aantikkende gewone dwergvleermuis waargenomen bij de nokpan aan de achterzijde van het dorpshuis. Hier bevindt zich dus een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Een paarterritorium, belangrijk foerageergebied of vliegroute zijn in het plangebied afwezig. Onder de herpetofaunaplaten en houtstapels zijn geen hazelwormen of Alpenwatersalamanders aangetroffen.

Buiten het plangebied

Buiten het plangebied is op 19 september 2025 op de Rector Simonsstraat een baltsvlucht van de gewone dwergvleermuis waargenomen met een paarverblijf op Rector Simonsstraat 1. Ook op de kruising Bergstraat/Kerkstraat is die avond een baltsvlucht van de gewone dwergvleermuis waargenomen met een paarverblijf op Kerkstraat 2 [redacted] Daarnaast werden kort na zonsondergang/voor zonsopgang gedurende vrijwel alle onderzoeksrondes meerdere gewone dwergvleermuizen en enkele laatvliegers waargenomen die voorbijvlogen of rond het plangebied foerageerden. Er is echter geen sprake van een vliegroute of belangrijk foerageergebied direct rond het plangebied. De dieren vlogen niet uit in het plangebied en moeten dus een verblijf net buiten het plangebied hebben, maar in ieder geval in [redacted] of een omliggend dorp.

Tijdens het plaatsen van de herpetofaunaplaten (tapijttegels) ten aanzien van reptielen en amfibieën op 3 juni 2025 zijn er drie individuen van de Alpenwatersalamander onder een regenton, net buiten het plangebied ter plaatse van de naburige tuin van Bergstraat 78 aangetroffen (zie onderstaand figuur).

Alpenwatersalamanders zijn een beschermende soort. Indien er in de tuin rooiwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd en hoogstwaarschijnlijk ook een vergunning moeten worden aangevraagd.



Het plangebied (rood omlijnde gebied) met het gevonden zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis (groene stip) en de vindplaats van 3 Alpenwatersalamanders onder een regenton (blauwe stip)

Conclusie

In het plangebied bevindt zich 1 zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Bij de sloop van de bebouwing dient dus rekening te worden gehouden met de gewone dwergvleermuis. Dit houdt in dat de sloopwerkzaamheden ecologisch dienen te worden begeleid en dat er een omgevingsvergunning voor flora- en faunactiviteiten dient te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, zijnde provincie Limburg.

Verblijfsplaatsen van de Alpenwatersalamander zijn in het plangebied zelf niet gevonden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning t.a.v. de Alpenwatersalamander is daarom niet nodig, maar omdat de soort net buiten het plangebied is waargenomen, dient het verwijderen van de vegetatie (indien deze wordt verwijderd) wel ecologisch te worden begeleid.

5.13.3.3 Beoordeling

Op basis van de resultaten is voor het planvoornemen een ontheffing in de vorm van een omgevingsvergunning voor flora- en faunactiviteiten ten behoeve van de dwersvleermuis aangevraagd. Deze ontheffingsaanvraag is in voorbereiding en wordt op korte termijn bij de provincie Limburg ingediend. Op voorhand zal een vleermuizenkast een paal worden geplaatst om alvast te anticiperen op de mitigerende maatregelen. Daarnaast dienen de sloopwerkzaamheden ecologisch te worden begeleid. Hiermee wordt antwoord gegeven op de adviesbrief van de provincie Limburg in het kader van het vooroverleg.

5.13.3.4 Conclusie

Wanneer de besproken maatregelen worden aangehouden, vormt het aspect 'Soortenbescherming' geen belemmering voor het planvoornemen en is sprake van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Niet gesprongen explosieven

BeoBOM is gevraagd om na te gaan in hoeverre er ter plaatse van het plangebied ontplofbare oorlogsresten (hierna: OO) aangetroffen kunnen worden en daarnaast advies uit te brengen wat betreft eventueel benodigde vervolgstappen.

BeoBOM is bezig met het opstellen van een gemeentebreed onderzoek conflictperiode, inclusief het opstellen van een bijbehorende bodembelastingkaart. Vooruitlopend op de definitieve oplevering is de vraag gesteld om een aantal prio-locaties te onderzoeken. In een briefrapportage (Bijlage 16) beschrijft BeoBOM de uitkomsten (in concept), vooruitlopend op de officiële oplevering van het complete onderzoek conform de CS-VROO.

Voor het plangebied zijn een aantal doorslaggevende indicaties van toepassing:

- Er is in de omgeving van [redacted] geen enkele ruiming uitgevoerd door de EODD;
- Het bombardement van 5 oktober 1942 heeft binnen het plangebied geen zichtbare schade aangericht, enkel buiten het projectgebied;
- Er vinden zowel tijdens de Duitse inval en tijdens de bevrijding enkel lichte grondgevechten plaats in de omgeving van het plangebied;
- Er zijn geen aanwijzingen dat significante gevechtshandelingen direct binnen de contouren van het plangebied hebben plaatsgevonden;
- Bovenstaande conclusies geven in relatie tot de beschikbare historische informatie geen directe aanleiding tot het verdacht verklaren van het plangebied.

Advies BeoBOM

Met de tot nu toe beschikbare informatie kan het plangebied als onverdacht worden verklaard. Derhalve adviseert BeoBOM het volgende:

- Regulier uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden zonder bijkomstigheid van het CS-OOO.

Conclusie

Op basis de resultaten kan het plangebied worden vrijgeven voor ontplofbare oorlogsresten. Niet gesprongen explosieven vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.15 Vormvrije MER-beoordeling

5.15.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een planvoornemen mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachtte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de m.e.r. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34).

De motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

5.15.2 Toepassing

In Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

	Kolom 1	*Kolom 2*	*Kolom 3*	*Kolom 4*
Nr.	*Projecten*	*Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)*	*Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)*	*Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit*
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Beoordelingskader project-mer-beoordeling

Het planvoornemen valt onder de categorie J11 zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor deze ontwikkelingen geldt geen mer-plicht (kolom 2). Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject geldt in het kader van een omgevingsplan een mer-beoordelingsplicht (kolom 3). Onderhavige wijziging van het omgevingsplan heeft echter betrekking op een klein gebied in verhouding met het totale grondgebied van de gemeente en het betreft slechts een beperkte wijziging van de regels en locaties van het 'gemeentebrede' omgevingsplan. Om die reden kan in beginsel worden volstaan met m.e.r.-beoordeling. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage II bij de SMB-richtlijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect van het project.

In deze paragraaf wordt invulling gegeven aan deze drie criteria.

1. Kenmerkenvan het project

De kenmerken van onderhavig planvoornemen zijn in Hoofdstuk 1 en Hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke motivering uitgebreid omschreven. Er is hierbij geen sprake van cumulatie met andere projecten. De risico's voor de menselijke gezondheid en het risico van zware ongevallen en/of rampen zijn in Hoofdstuk 5 in overweging genomen en vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

2. Plaats van het project

Het plangebied bestaat uit een gebouw dat in gebruik is als gemeenschapshuis met een naastgelegen parkeerplaats, binnen het bebouwde gebied van de kern Sweikhuizen. Het plangebied is op basis van het bovenstaande niet gelegen binnen een gevoelig gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarde, landschappelijkke, cultuurhistorische of archeologische waarde.

3. Kenmerkenvan het potentiële effect van het project

In Hoofdstuk 5 van deze motivering zijn de verschillende aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig planvoornemen geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De locatie, aard en omvang van het planvoornemen (10 woningen met multifunctionele ruimten resp. 12 woningen) leiden niet tot dusdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere plan-m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Op basis van de voorgaande wetgeving werden drempelwaarden gegeven, waarmee op voorhand kon worden bepaald of mogelijk effecten te verwachten zijn. In het voormalige Besluit m.e.r. waren twee lijsten (onderdelen C en D) opgenomen in de bijlage bij dat besluit. Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, moest worden bepaald (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschreed, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied lag (3) of er belangrijke milieugevolgen te verwachten waren. Het planvoornemen ziet toe op de volgende activiteiten die waren genoemd in de Bijlage behorende bij het Besluit m.e.r., Onderdeel D:

- D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Drempelwaarden:
  1. 100 ha of meer
  2. 2.000 woningen of meer;
  3. een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201901439/1/R1) is gezien de zeer beperkte omvang met dit planvoornemen geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit betreft daarmee geen m.e.r.-plichtige activiteit.

Het planvoornemen voor het realiseren van 10 woningen met multifuncionele ruimge (resp. 12 woningen) is een activiteit die niet is genoemd in het Besluit m.e.r. (onderdeel D 11.2). Gezien de zeer beperkte omvang van het planvoornemen is een verdere m.e.r-beoordeling niet benodigd.

Daarnaast geldt dat bij elke activiteit die leidt tot een toename van stikstofdepositie, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Geleenbeekdal circa 430 meter ten zuiden van het plangebied. Dit gebied wordt gevolgd door een andere onderdeel van het Geleenbeekdal op 1,8 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

Ten aanzien van het planvoornemen zijn negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden op

voorhand niet uit te sluiten (zie ook Bijlage 13). Het opstellen van een passende beoordeling is dan ook gewenst. In Bijlage 13 wordt de uitvoerbaarheid door het gefaseerd bouwen en het treffen van maatregelen aangetoond.

Gelet op de kenmerken van het planvoornemen, de plaats van het planvoornemen en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 6 Juridisch kader omgevingsplan

6.1 Een omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over één tijdelijk omgevingsplan. Dat tijdelijke omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd, die is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd. Via het Omgevingsloket (regels op de kaart) is op termijn daarom nog maar één, geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekken omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

Publicatie van een wijziging van het omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de standaard STOP en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD-omgevingsplan). Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk kortweg aangeduid als TAM-IMRO. Een gemeente mag er overigens ook om andere redenen dan technische redenen voor kiezen om TAM-IMRO toe te passen, bijvoorbeeld in verband met een urgente gebiedsontwikkeling. Deze wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente [redacted] is opgesteld op basis van TAM-IMRO.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de realisatie van 10 woningen in combinstie met een multifunctionele ruimte (resp. 12 woningen) en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (Hoofdstuk 22B) van het Omgevingsplan gemeente [redacted] Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Dit TAM-omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraak TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- Met dit TAM-omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22B.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat 22B.
- De regels binnen een hoofdstuk van een omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde

preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22B van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen.

- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de eerder genoemde werkafspraak gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplanen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorrangsregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan.

Voor dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) geldt:

- Hoofdstukken moeten worden gezien en gelezen als paragrafen van Hoofdstuk 22B van het Omgevingsplan gemeente [redacted] Hoofdstuk 1 moet worden gezien en gelezen als paragraaf 22B.1, hoofdstuk 2 als paragraaf 22B.2, etc.
- Voor de in dit deel opgenomen artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct vóór het artikelnummer '22B' worden gelezen. Artikel 1 moet dus worden gezien en gelezen als artikel 22B.1, artikel 2 als artikel 22B.2, etc
- Voor de in dit deel opgenomen bijlage bij de regels moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct vóór het nummer 1 '22B' worden gelezen. Bijlage 1 bij de regels van het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet daarom worden gezien en gelezen als Bijlage 22B.

6.2 Artikelgewijze toelichting

Begripsbepalingen (Artikel 1)

In artikel 1 zijn ten opzichte van artikel 1 uit het omgevingsplan van de gemeente [redacted] aanvullende begrippen opgenomen. Hierin worden omschrijvingen gegeven van de in het TAM-omgevingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Toepassingsbereikbepaling (Artikel 2)

In artikel 2 is het toepassingsbereik van dit TAM-omgevingsplan aangegeven, waarbij de koppeling is gelegd tussen de regels en de locatie c.q. plangebied met de geometrische bepaalde planobjecten.

Meet- en rekenbepalingen (Artikel 3)

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de meet- en rekenbepalingen in artikel 3) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de manier waarop gemeten moet worden op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Normadressaat (Artikel 4)

In dit artikel wordt bepaalt dat aan de regels wordt voldaan door diegene die de activiteit verricht.

Algemeen gebruiksverbod (Artikel 5)

Dit artikel bevat een algemeen gebruiksverbod dat bepaald dat het in algemene zin verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Wonen (Artikel 6)

De locatie met de functie 'Wonen' heeft een woonfunctie bestaande uit 10 gestapelde woningen in combinatie met een multfunctionele ruimte met horeca en bijbehorend terras, respectievelijk 12 gestapelde woningen. De multifunctionele ruimte en terras zijn uitsluitend toegestaand ter plaatse van de betreffende aanduidingen (maatschappelijk en terras). Tevens zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan bestaande uit: tuinen en erven, verkeersvoorzieningen in de vorm van o.a. ontsluitingswegen en in-/uitritten, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

De bebouwing voor de woningen en multifunctionele ruimte dient ter plaatse van het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij dienen de aangegeven maatvoeringen zoals maximum goothoogte, bouwhoogte, bouwlagen, woningen in acht te worden genomen. Bijgebouwen zijn zowel ter plaate van het bouwvlak als het bijgebouwenvlak toegestaan tot het aangegeven maximum oppervlak en de daarbij aangegevengoot-/bouwhoogte.

Verder zijn ook bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan onder andere in de vorm van erfafscheidingen.

Waarde - Archeologie (Artikel 7)

De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede aangewezen voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Uit archeologisch onderzoek (bureau- en verkennend booronderzoek) is gebleken dat de archeologische waarden nader onderzocht dient te worden door middel van een proefsleuvenonderzoek. Derhalve is in dit TAM-omgevingsplan bepaald dat er een onderzoeksplicht van kracht is in de vorm van een dergelijk proefsleuvenonderzoek indien de bodemingroep dieper reikt dan 0,90 meter minus maaiveld.

Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 8)

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene beoordelingsregels (Artikel 9)

Voor het hele plangebied, en dus alle functies, gelden eveneens een aantal algemene beoordelingsregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke functies. Dit betreft ondergronds bouwen, parkeernormen en infiltratievoorzieningen.

Algemene functieregels (Artikel 10)

In deze algemene functieregels is het algemene strijdige gebruik bepaald.

Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten (Artikel 11)

In dit artikel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het TAM-omgevingsplan geregelde, onderwerpen.

Overige regels (Artikel 12)

In de overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de rangorde van regels en regelingen.

Overgangsrecht (Artikel 13)

In deze regels is het overgangsrecht opgenomen ten aanzien van bouwen en gebruik.

6.3 Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor onderhavig TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding functies zijn te zien die als 'bestemmingen' zijn gedigitaliseerd, en dat specifieke c.q. aanvullende functies, indien aan de orde, als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/.

Hoofdstuk 7 Participatie/ omgevingsdialoog

7.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

Het is volgens de Omgevingswet (artikel 10.2 Ow) verplicht om vooraf, bij de kennisgeving van het voornemen tot wijziging van (tijdelijke) het omgevingsplan van rechtswege, aan te geven op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan worden betrokken. Vervolgens dient achteraf – in dit geval in voorliggende motivering – te worden aangegeven op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en op welke wijze invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid.

7.2 Het participatietraject

De aanvrager c.q. initiatiefnemer, in dit geval de gemeente zelf, kan de omgeving bij het planvoornemen betrekken door middel van participatie. Om de omgeving te betrekken bij het voornemen om op de locatie van het voormalige [redacted] een nieuwe ontmoetingsplek en extra woningen te realiseren, is een uitgebreid participatietraject doorlopen.

Alvorens een besluit te nemen over het in procedure brengen van het planvoornemen via een wijziging van het omgevingsplan, vindt de gemeente het belangrijk om de omgeving te betrekken bij deze veranderingen. De fysieke leefomgeving is immers van en voor ons allemaal.

Als voorbereiding op de daadwerkelijke invulling c.q. uitwerking van het planvoornemen is een kavelpaspoort door de gemeente opgesteld. Dit kavelpaspoort bevat de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het planvoornemen en dient als basis van het planologisch-juridisch kader voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan. In dat kader wordt ook de kennis en ervaringen van bewoners zeer gewaardeerd. Daarom zijn er twee inloopbijeenkomsten georganiseerd, waarvoor inwoners een uitnodigingsbrief hebben ontvangen.

De eerste inloopbijeenkomst voor direct omwonenden vond plaats op 20 februari 2025 en de tweede op 25 maart 2025, beide in het gemeenschapshuis [redacted] in [redacted] Tijdens deze bijeenkomsten kregen bezoekers de gelegenheid om vragen te stellen en hun mening te geven.

Een uitbreid verslag van het participatietraject is toevoegd als **Bijlage17** aan deze motivering.

Het participatietraject zal ook in de toekomst worden voortgezet, zodat iedereen, ook tijdens de verdere procedure van de wijziging van het omgevingsplan, de verdere uitwerking en de uiteindelijke realisatiefase van het planvoornemen, goed geïnformeerd blijft. Om de omgeving verder te betrekken bij het planvoornemen, is na het collegebesluit over het kavelpaspoort onder andere een online projectpagina gestart op de gemeentelijke website. Hierop wordt ook in de toekomst informatie gedeeld over het planvoornemen.

Conclusie

De omgevingsdialoog, uitgevoerd in het kader van de participatie als onderdeel van de TAM-omgevingsplanprocedure voor de wijziging van het omgevingsplan, heeft uiteindelijk geresulteerd in een definitief kavelpaspoort zoals vastgesteld door het college. Echter vanuit de omgeving zijn nog wel de nodige zorgen geuit ten aanzien van de parkeerdruk en (mogelijke) bouwmassa. Naar aanleiding van het eerste zorgpunt parkeerdruk is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat in de gemiddelde situatie het planvoornemen geen belasting vormt voor de omgeving. Tijdens piekmomenten kan

het drukker zijn, wat tijdelijk kan leiden tot extra zoekverkeer maar ook de piek van 76 voertuigen, valt binnen de 83 beschikbare voertuigen in de omgeving.

Het zorgpunt bouwmassa zal bij de verdere uitwerking van de concrete bouwplannen binnen de toegestane planologische kaders de nodige aandacht krijgen.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de omgeving in voldoende mate is betrokken en het aspect 'Participatie' geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, wat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het planvoornemen en de eventueel daaruit voortvloeiende nadeelcompensatie besproken.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

8.3 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

De grond waarop het planvoornemen is geprojecteerd is momenteel nog eigendom van de gemeente. Voorstel is om middels een aanbesteding de grond voor verkoop aan te bieden aan een projectontwikkelaar om het uiteindelijke plan te realiseren, binnen de planlogisch-juridisch kader van deze wijziging van het omgevingsplan. Als het college instemd met deze basishouding wordt een en ander verder uitgewerkt en geborgd in de met de geselecteerde projectontwikkelaar te sluiten anterieure overeenkomst.

In deze overeenkomst worden dan onder andere afspraken gemaakt over de ambtelijke kosten, de (eventuele)infrastructurele aanpassingen, de mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade), de huurprijzen van de verschillende categorieën woningen en de groen en civieltechnische inrichting van het terrein en de directe omgeving.

8.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- Die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- Die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- Het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- Een omgevingsvergunning,
- Een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- Rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- Het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- Het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Eventuele nadeelcompensatie, voor zover aan de orde, komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten (zie paragraaf 8.3).

Hoofdstuk 9 Conclusie met betrekking tot evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Voor de beoogde activiteiten in de fysieke leefomgeving dient op grond van artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet een wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege plaats te vinden. Ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan is voorliggende motivering opgesteld.

Tegen het planvoornemen, in de vorm van de realisatie van de realisatie van 10 woningen met multifunctionele ruimte (respectievelijk 12 woningen) aan de Bergstraat te [redacted], bestaan in het kader van de fysieke leefomgeving en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

1. het planvoornemen is niet strijdig met het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid;
2. door de realisering van het planvoornemen treden geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
3. de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving: gezondheid, milieubelastende activiteiten, geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem, wegen, verkeer, parkeren, omgevingsveiligheid, natuur, water en watersystemen, cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw, bedrijfsmatige activiteiten, kabels en leidingen vormen geen beletsel voor de realisatie van het planvoornemen;
4. de financiële consequenties van het planvoornemen worden volledig gedragen door de initiatiefnemer. In dat kader wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat bij realisatie van het voorliggende planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 10 Procedure

10.1 De te volgen procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging van dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt, mits geen verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10.2 Kennisgeving voorbereiding wijziging omgevingsplan

De gemeente [redacted] heeft op 13 oktober 2025 de voorbereiding van de wijziging van het Omgevingsplan voor deze ontwikkeling bekend gemaakt conform artikel 16.29 in de Omgevingswet. Deze kennisgeving is de gemeente geplaatst via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB) in het gemeenteblad (artikel 12, Bekendmakingswet).

10.3 Overleg ketenpartners

In het kader van de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan voor dit planvoornemen middels onderhavig TAM-omgevingsplan zijn diverse ketenpartners om advies gevraagd. De volgende ketenpartners hebben in dat kader een reactie gegeven:

- Provincie Limburg
- Veiligheidsregio Zuid-Limburg
- Omgevingsdienst Zuid-Limburg
- Waterschap Limburg

Uit dit deze reacties blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen. Wel is het TAM-omgevingsplan naar aanleiding van deze reacties waar nodig aangepast c.q. aangevuld. Dit zijn ondergeschikte aanpassingen/aanvullingen in onderhavige motivering als onderdeel van het TAM-omgevingsplan.

10.4 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 13 november 2025 tot en met 25 december 2025, gedurend zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-omgevingsplan. Wel is in deze periode een regelingsvoorstel gedaan inzake de verjaringskwestie van de bewoners Bergstraat 78. Met dit regelingsvoorstel kan worden ingestemd en betekent dat de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding wordt verruimd ter plaatse van de strook grond, welke momenteel al onderdeel van de tuin van Bergstraat 78 is. Dit betekent tevens dat het kavelpaspoort (Bijlage 1) op dit punt is gewijzigd. Voor het overige is het TAM-omgevingsplan ongewijzigd gebleven.

De gemeente [redacted] heeft op 9 juni 2026 besloten om het gewijzigde omgevingsplan vast te stellen.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl