

Toelichting Bestemmingsplan

Stationstraat 171, Nuth



IMRO: NL.IMRO.1954.BPStationstraat171-VO01

Datum:
20 juli 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	4
1.4 Leeswijzer	6
2. Omschrijving initiatief	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Projectbeschrijving	7
2.3 Gebiedsprofiel.....	9
3. Kaders ruimtelijk beleid	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid.....	16
4. Onderzoek naar planologisch relevante aspecten	17
4.1 Inleiding.....	17
4.2 Milieuwetgeving	17
4.3 Leidingen en infrastructuur.....	22
4.4 Verkeer en parkeren	22
4.5 Waterhuishouding en watertoets	24
4.6 Archeologie	25
4.7 Natuur en landschap	27
4.8 Wet milieubeheer	28
4.9 Economische uitvoerbaarheid	29
4.10 Duurzaam bouwen	30
5. Conclusie.....	31
6. Juridische aspecten.....	32
7. Procedure en overleg	32
7.1 Procedure Wro	32
7.2 Omgevingsdialoog.....	33
Bijlagen	34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Stationstraat 171 is voornemens om op de locatie van de voormalige Rabobank 18 appartementen te realiseren. Het college heeft eind 2022 de principe bereidheid uitgesproken om aan dit bouwplan medewerking te verlenen.

Gebleken is dat het bouwplan niet aan het geldende bestemmingsplan “Kern Nuth” voldoet op de volgende aspecten:

- Binnen de bestemming ‘Centrum’ is de functie wonen toegestaan, maar zijn per bouwperceel niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 7.2.2.c). Het toevoegen van extra woningen is daarmee niet rechtstreeks toegestaan.
- Binnen het bouwperceel ontbreekt de aanduiding “gestapeld”, waardoor gestapelde woningbouw niet toegestaan is.

Het bouwplan zal met een bestemmingsplanprocedure afgewikkeld worden.

Dit document vormt de toelichting op dat bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stationstraat 171 in Nuth, grenzend aan het Deweverplein. Het betreft de percelen kadastraal bekend bij de gemeente Beekdaelen als Nuth, sectie C nr. 4219 en 4637. Het betreft het kantoorpand van de voormalige Rabobank.

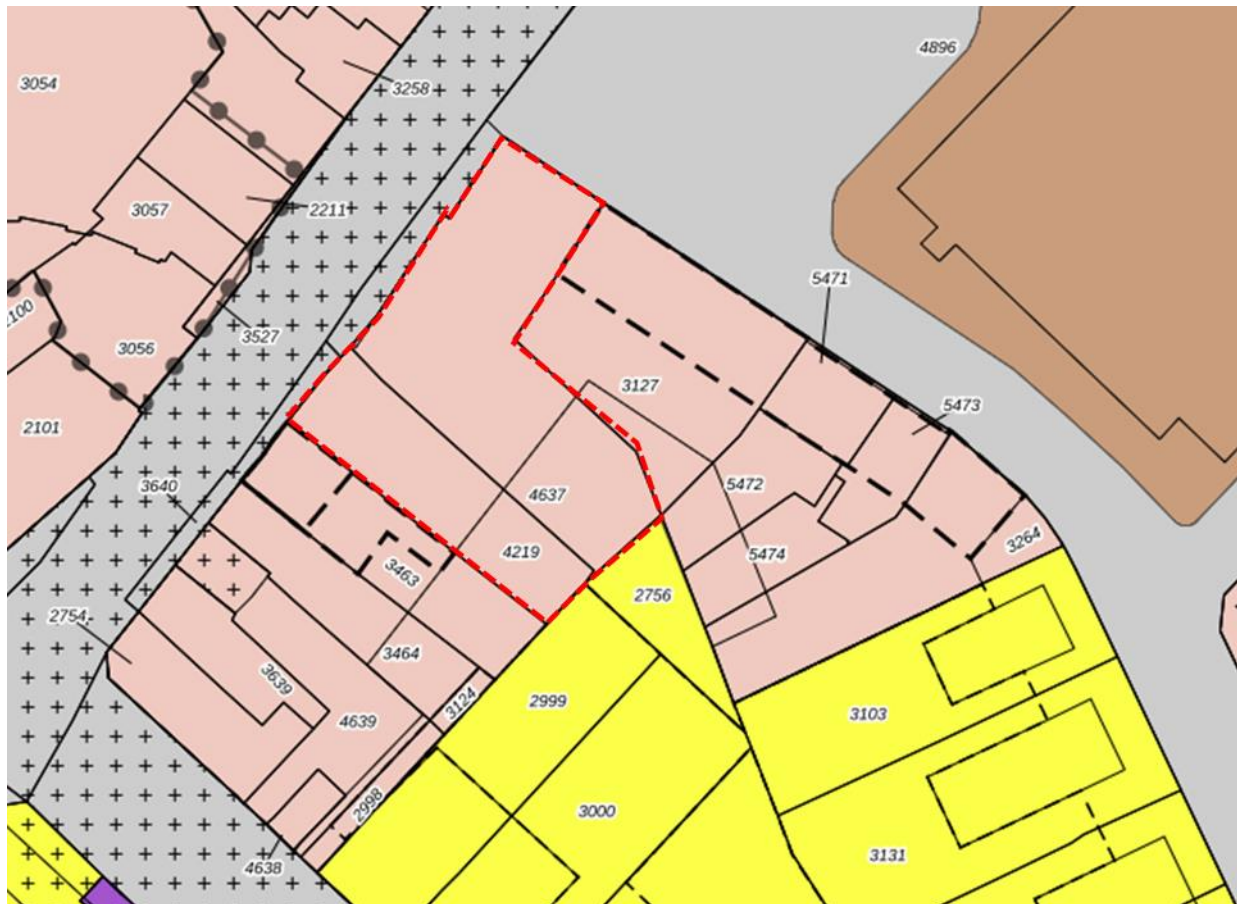


Figuur 1: Situatie met locatieaanduiding en percelen

1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Voor het project geldt het vigerend bestemmingsplan “Kern Nuth”, met de hoofdbestemming “Centrum” en de aanduiding “veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 2”. Dit plan is op 5 december 2009 onherroepelijk vastgesteld.

De realisatie van 18 appartementen aan de Stationstraat 171 wijkt af van het op dit moment toegestane aantal van 0 woningen.



Figuur 2: Fragment plankaart vigerend bestemmingsplan met perceel Stationstraat 171, Nuth

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan bevat overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de volgende aspecten:

- Alle planologisch relevante aspecten, zodat voor de gemeentelijke besluitvorming inzicht bestaat in de relevante ruimtelijke en functionele aspecten
- Toets aan het geldend beleid en aan mogelijke belemmeringen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Omschrijving initiatief
- Hoofdstuk 3: Kaders ruimtelijk beleid
- Hoofdstuk 4: Onderzoek Planologische relevante aspecten
- Hoofdstuk 5: Conclusie
- Hoofdstuk 6: Juridische aspecten
- Hoofdstuk 7: Procedure en overleg
- Bijlagen

2. Omschrijving initiatief

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal het initiatief en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd kort beschreven worden.

2.2 Projectbeschrijving

Omschrijving huidige situatie Stationstraat 171

Op de hoek van de Stationstraat en het Deweverplein staat het kantoorgebouw dat tot enkele jaren geleden in gebruik was door de Rabobank. Het betreft afgerond 1.300 m² Bruto vloeroppervlak. Het kantoorgebouw heeft een ontsluiting op de Stationstraat voor autogebruikers. Op het eigen terrein zijn zeven parkeerplaatsen aanwezig. Het kantoorgebouw staat momenteel leeg.

Het kantoorgebouw ligt aan de doorgaande weg, naast het Deweverplein (waar het gemeentehuis is gevestigd). De locatie ligt vlak bij het centrum van Nuth.



Figuur 3: Bestaand kantoorgebouw Stationstraat 171



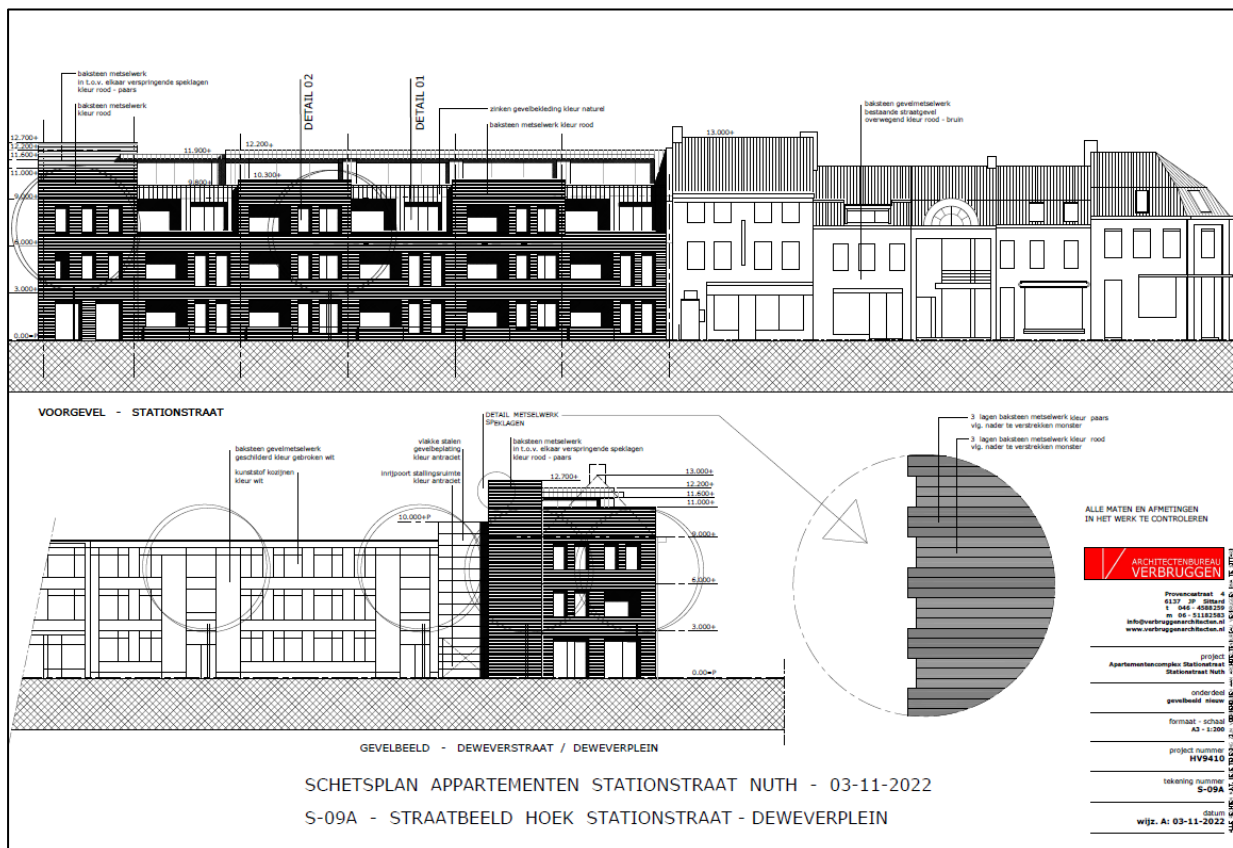
Figuur 4: Bestaande bebouwing Stationstraat 171 (achterzijde), doorgang naar Stationstraat is goed te zien.

Omschrijving initiatiefplan aan de Stationstraat

Het initiatiefplan gaat uit van sloop van het kantoorgebouw en de realisatie van 18 appartementen in vier bouwlagen met bijbehorende voorzieningen.

Het initiatiefplan gaat uit van 18 appartementen in de huursector. Hiervan zijn er drie aan te merken als sociale huurappartement (60 m² BVO), 12 appartementen zijn aan te merken als middeldure huur (70 m² BVO) en 3 appartementen zijn aan te merken als dure huur (> 75 m² BVO). De appartementen zijn geschikt voor senioren (levensloopbestendig). Op het eigen terrein worden 18 parkeerplaatsen aangelegd voor bewoners. De entree is in het schetsplan voorzien vanaf het Deweverplein. Mogelijk dat dit bij de verdere uitwerking van het bouwplan wijzigt.

Bij het initiatiefplan was er nog sprake van een ondergrondse parkeergarage om te voorzien in parkeerplaatsen. Deze parkeervoorziening blijkt niet nodig om te kunnen voorzien in de parkeervraag.



Figuur 5: Gevelbeelden: boven: aanzicht Stationstraat, onder: aanzicht Deweverplein

2.3 Gebiedsprofiel

Begrenzing

Het initiatief is gesitueerd nabij het centrum van Nuth. De directe omgeving langs de projectlocatie betreft lintbebouwing. De Stationstraat (N298) is een doorgaande straat, waar verschillende functies waar te nemen zijn. Het Deweverplein is ingericht als openbare parkeervoorziening met een gedeeltelijke blauwe zone. Aan het plein zitten vooral woningen en het gemeentehuis.

Op de locatie Stationstraat 171 staat nu een kantoorgebouw van 1.300 m² BVO.

Huidig grondgebruik in de omgeving van het initiatief

De gebouwde omgeving is constant in ontwikkeling. Het beleid is erop gericht om detailhandel en horeca steeds meer te concentreren. Ook de vraag naar kantoorruimte wijzigt als gevolg van algemeen maatschappelijke ontwikkelingen. Binnenstedelijke transformatie en herontwikkeling biedt mogelijkheden

om woningen toe te voegen aan de kernen.



Figuur 6: Luchtfoto omgeving met projectlocatie (bron: Esri)

Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke inpassing

Het te realiseren bouwplan volgt de bestaande rooilijn aan de Stationstraat en het Deweverplein. Voor wat betreft hoogte wordt aansluiting gezocht met naastgelegen bebouwing aan de Stationstraat en het Deweverplein. Het toestaan van de woonfunctie langs de Stationstraat en het Deweverplein kan als functioneel passend beschouwd worden. Overige functies worden bij voorkeur gecentraliseerd in het stadscentrum.

Parkeren voor bewoners vindt plaats aan de achterzijde van het appartementencomplex, op eigen terrein. De parkeervoorziening afgesloten en enkel toegankelijk voor bewoners. De parkeervoorziening op eigen terrein wordt ook gebruikt om uitvoering te geven aan de verplichting t.a.v. hemelwaterinfiltratie en klimaatadaptie (tegengaan hittestress).

De appartementen worden via een galerij aan de achterzijde ontsloten en hebben een buitenruimte (loggia, balkon, dakterras) aan de straatzijde.

De bouwmassa past binnen de bestaande regels van het bestemmingsplan “Kern Nuth” (vastgesteld 12 mei 2009). Het bestaande bouwvlak en de maximale bouwhoogte van 12,5 meter uit het bestaande bestemmingsplan worden gerespecteerd. Het bouwplan sluit aan bij de hoogte van naastgelegen bebouwing. De strijdigheid is enkel gelegen in het aantal woningen en het ontbreken van de aanduiding “gestapeld” op de verbeelding. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan verantwoord geacht in het straatbeeld en de omgeving. De toetsing aan de overige planologische aspecten zal in hoofdstuk 5 beschreven worden.

Het toevoegen van woningen kan alleen als de hiertoe bevoegde commissie in het kader van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een positief advies afgeeft en er indien nodig een financiële compensatie wordt betaald.

3. Kaders ruimtelijk beleid

Voor een beoordeling van het initiatief is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend beleid. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), het vigerend bestemmingsplan en overige relevante beleidsplannen van de gemeente Beekdaelen.

3.1 Rijksbeleid

Voor het plangebied is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het NOVI-gebied Zuid Limburg van belang.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de minister van binnenlandse zaken en koninkrijkrelaties vastgesteld. Met deze visie geeft het Rijk het perspectief op Nederland van 2050: In 2050 zijn de Parijse klimaatdoelstellingen gehaald zoals een bijna klimaat neutrale samenleving en een volledig circulaire economie. Het woningbestand is gevarieerd en verduurzaamd. (De opgave betreft het toevoegen van ca 900.000 woningen). Natuur inclusieve ontwikkeling is de norm. Onze landschappen, ons cultureel erfgoed, onze nationale parken en ook de karakteristieke verschijningsvorm van onze dorpen en steden bepalen in 2050 net als nu de identiteit.

Er zijn 4 prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie. Dit betekent o.a. tegengaan van droogte door (regen)water in het gebied vast te houden en een ruimtelijk goede inpassing van de energie-infrastructuur.
- Duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel. Investerings moeten ten goede komen aan de ambities van de lange termijn: verduurzaming en versterking ruimtelijke kwaliteit.
- Sterke en gezonde steden en regio's. Woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuur inclusief. Het groen binnen het stedelijk gebied wordt versterkt en de aansluiting met groen buiten het stedelijk gebied verbeterd.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Hier ligt de nadruk op het creëren van kringloplandbouw in evenwicht met de natuur.

De visie is gericht op het creëren van meer omgevingskwaliteit. De NOVI hanteert drie afwegingsprincipes:

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

De NOVI is gebaseerd op een nieuwe aanpak: integraal en samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het rijk. Zo heeft het rijk leidende principes voor RES-sen met richting aan decentrale keuzes (voorkeur voor benutting daken, dan clustering langs corridors). Het rijk geeft ook richting aan de verstedelijking, waarbij vooral het bestaand stedelijk netwerk van Nederland wordt benut.

De visie gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, dat is uitgewerkt in programma's (zoals 'Verstedelijking en Wonen', 'Nationaal programma Regionale energie strategie' 'Nationaal Milieuprogramma' en 'Actieprogramma Ruimtelijk Ontwerp'

Per landsdeel is/wordt er een Omgevingsagenda opgesteld, waarin het voor dat landsdeel van toepassing zijnde beleid tot uiting komt. Deze agenda is adaptief in de tijd. Beekdaelen ligt binnen het landsdeel Zuid. In de omgevingsagenda voor Zuid-Limburg zal de beleidskeuze om internationale samenwerking te bevorderen voor onderwijs, economie, wonen, infrastructuur en klimaatadaptatie verder worden uitgewerkt. Van de gezamenlijke overheden wordt een gezamenlijke integrale gebiedsgerichte ontwikkelstrategie verwacht.

Binnen de landsdelen kan een gebiedsgerichte aanpak nodig zijn met een meerjarig commitment waarvoor binnen de NOVI-gebieden gebiedsagenda's worden opgesteld en regio-deals worden gesloten. Per NOVI-gebied wordt een integrale investeringsstrategie opgesteld.

NOVI-gebied Zuid-Limburg

Zuid-Limburg, ook wel Parkstad Limburg genoemd, is één van de 8 NOVI-gebieden. In november 2020 is een eerste aanpak gepresenteerd. Zuid-Limburg wordt hierin neergezet als een aantrekkelijke regio met florerende bedrijven, maar met een beperkte bereikbaarheid en arbeidskrachten. Zuid-Limburg kenmerkt zich door een heuvellandschap met sfeervolle dorpen en levendige steden met een hoge dichtheid aan cultureel erfgoed. Daarentegen is de leegstand groter dan elders en zijn er in verschillende wijken in de steden hardnekkige gezondheidsachterstanden. Het 5 sterren landschap, de toeristische trekker, staat onder druk van de zonnevelden, windmolens en schaalvergroting in de landbouw.

Er is potentie om uit te groeien tot een euroregio. Daarvoor wordt gestreefd naar een circulaire grensoverschrijdende economie, betere verbindingen met de omliggende regio's (Nordrhein-Westfalen, Vlaanderen en Wallonië), goed ingepaste energievoorzieningen, een bijzonder aantrekkelijke omgeving voor wonen/werken/toerisme.

De gemeente Beekdaelen ligt binnen de Groene Long. Centraal staat het ruimte bieden aan de economie van het landelijk gebied in balans met opgaven als energietransitie, klimaatadaptatie, verbetering waterkwaliteit en versterking biodiversiteit. Wonen en leven in een groene gezonde oase vraagt om verdere transformatie van de woningmarkt gericht op kleinschaligheid.

Huidige wetgeving

Tot 1 januari 2024 blijft de huidige Wet ruimtelijke ordening met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. Volgens het Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden gemotiveerd op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd en stedelijk gebied via een inbreiding middels nieuwbouw. Bij het project zijn geen rijks-belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is herzien en per 1 juli 2017 is de 'Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Toetsing Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een 18 appartementen. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Het planvoornemen voorziet in 18 appartementen. Zodoende wordt in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van het feit dat de ontwikkeling wordt beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Een (beknopte) onderbouwing van de behoefte aan het onderhavig voornemen op deze locatie is opgenomen.

Kwalitatieve behoefte

Ter plaatse van het planinitiatief is de (voormalige) kantoorbebouwing aanwezig. Deze bebouwing staat leeg. De directe omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit woningen en centrumvoorzieningen.

Uit het woning behoeftenonderzoek (STEC; 2022) blijkt dat er in Nuth een grote vraag is naar nul-treden huurwoningen en dat in deze kern Nuth geen plannen ion de programmering zijn die in deze behoefte voorzien. Het planinitiatief voorziet in een mix van levensloopbestendige/nultreden huurwoningen in

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
 Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
 Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
 Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen.

Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut.

Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Onderhavig plan voorziet in 18 levensloopbestendige wooneenheden binnen bestaand bebouwd gebied. Dit is in lijn met de POVI. Daarnaast sluit het initiatief aan het regionaal en gemeentelijk beleid zoals blijkt uit paragraaf 3.3 en 3.4. Het planvoornemen is daarmee in overeenstemming met de POVI.

Het plan voorziet in de realisatie van 18 appartementen op de locatie van een kantoorgebouw. Het bestaande kantoorgebouw staat momenteel leeg. Het toevoegen van de woonfunctie kan als functioneel passend worden beschouwd en levert een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op. Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op de vigerende bestemmingsplannen en de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan “Kern Nuth” kent aan de locatie de bestemming “Centrum” en de aanduiding “veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 2” toe. Het bouwplan is op grond van het vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan. Binnen de bestemming “Centrum” is de woonfunctie wel toegestaan, maar het aantal woningen mag niet toenemen t.o.v. het moment van inwerkingtreding bestemmingsplan. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 18 appartementen.

Vitale Kernen

De woonkernen in de gemeente Nuth hebben allemaal een eigen karakter. De kwaliteiten van Nuth als woongemeente zijn het dorpse gemeenschapsgevoel, het kleinschalige groene karakter, de nabijheid van het Heuvelland en het goede aanbod aan grootstedelijke voorzieningen in de omgeving. De ambitie is om de woongebieden sterker te verankeren met het omliggende groen, de kwaliteit van de woningen en woongebieden te verhogen en de unieke, onderscheidende kwaliteiten van elke kern meer te tonen. Kwaliteit, duurzaamheid, energiezuinigheid, betaalbaarheid en flexibiliteit van de woningvoorraad staan voorop. Nuth wil haar aantrekkingskracht versterken voor mensen die graag landelijk willen wonen, maar wel dichtbij (groot)stedelijke voorzieningen en werk. In 2025 willen we qua woonaantrekkelijkheid bovengemiddeld scoren in de regio. De gevarieerde samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen.

3.4 Regionaal beleid

Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Het bouwplan is behandeld in de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering. De commissie heeft besloten om het project van 18 levensloopbestendige appartementen toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering, onder voorwaarde van de criteria conform de beleidsregel "Ruim baan, Voor goede woningbouwplannen 2021", zoals door de gemeenteraad van Beekdaelen vastgesteld in de openbare vergadering van 9 februari 2021. Het advies van is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting.

Met deze beleidsregel wordt beleidsafspraken VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten. Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd.

4. Onderzoek naar planologisch relevante aspecten

4.1 Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het initiatief is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- Milieuwetgeving (bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid);
- Leidingen, infrastructuur en parkeren;
- Waterhuishouding en watertoets;
- Natuur en landschap, met flora- en faunatoets;
- Economische uitvoerbaarheid.

4.2 Milieuwetgeving

4.2.1 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Gezien de aard van het bestaande gebruik van het kantoorpand (incl. kelder) en het voornemen om bij de nieuwbouw onder het hoofdgebouw een kelder te maken (t.b.v. bergingen) is besloten dat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt doorgeschoven naar het moment van slopen en bouwen.

Vanuit het aspect bodem worden geen er geen belemmeringen verwacht voor het bestemmingsplan.

4.2.2 Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures te worden gevolgd.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 2) naar de optredende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van het nieuw te bouwen complex (gelegen aan de Stationstraat en het Deweverplein te Nuth). Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van een of meerdere nieuwe woningen in de buurt van bestaande wegen in het kader van de Wet Geluidhinder. Het onderzoek is noodzakelijk omdat de locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Stationstraat/N298, de rijksweg A76 en de Pastorijstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Nuinhofstraat, Deweverstraat, Deweverplein en Dorpstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Resultaten onderzoek wegverkeerslawaai:

Uit het onderzoek is gebleken, dat - ten gevolge van het wegverkeer – de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg A76. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wet Geluidhinder).

Uit het onderzoek blijkt voorts dat – ten gevolge van het wegverkeer – de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de N298/Stationstraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) wordt niet overschreden.

Het wegverkeer uit de Pastorijstraat, en ook de overige niet gezoneerde wegen leiden niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Ten gevolge van de overschrijding op de gevels van het appartementengebouw dient parallel aan het bestemmingsplan een hogere waarde procedure te worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeer op de rijksweg A76 en de N298/Stationstraat.

Een nader onderzoek naar de binnenwaarde van 33 dB is niet nodig. Een nader akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit onderzoek volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat het project akoestisch niet belemmerd wordt.

4.2.3 Milieuzonering

Om voorliggende herziening van het bestemmingsplan te kunnen doorvoeren zal aangetoond moeten worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Woningen zijn geluidgevoelig en kunnen een belemmering vormen voor de huidige bedrijfsvoering van bestaande bedrijven.

Op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering kan gesteld worden dat de locatie Stationstraat 171 een gemengd gebied is (i.p.v. een rustige woonwijk). De centrumbestemming geeft duiding aan het gemengde karakter van het gebied.

De bestaande omgeving van het perceel laat zich kenmerken door een drietal bestemmingen: "centrumdoeleinden" (waarbinnen de functie Wonen is toegestaan), Wonen en Maatschappelijk.

Binnen de bestemming "centrumdoeleinden" is een zekere mate van functiemenging toegestaan. De toegestane functies zijn allen toelaatbaar in combinatie met de woonfunctie. Op de begane grond zitten aan de Stationstraat diverse kleinschalige voorzieningen waaronder begrepen een frituur (Nr. 175). Al deze functies laten zich mengen met de voorgestelde appartementen.

Aan het Deweverplein is naast de woonbestemming ook een maatschappelijke bestemming aanwezig. Het betreft het kantoorgebouw dat dienst doet als gemeentehuis. Deze functie laat zich eenvoudig combineren met de woonfunctie. Er bestaat het voornemen om het gemeentehuis te verplaatsen.

Een nader onderzoek naar bedrijven en milieuzonering is niet nodig.

4.2.4 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' verslechteren. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het planvoornemen om 18 appartementen te realiseren zal als ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien hier dus sprake is van een klein project hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen (inrichtingen, transportroutes en buisleidingen). Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied. Hierbij wordt ook een beschrijving gegeven van het wettelijk kader op gebied van externe veiligheid.

Regelgeving

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (Bevt; april 2015). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het Plaatsgebonden risico en het Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR): Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', en

ook een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ($PR 10^{-6}/jr$) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

Groepsrisico (GR): Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Voor elke significante verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied dient verantwoording afgelegd te worden, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming betrokken is.

Beoordeling

Aan de Stationstraat 171 wordt de ontwikkeling van 18 levensloopbestendige appartementen mogelijk gemaakt met een herziening van het bestemmingsplan. In het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling is toetsing aan het aspect externe veiligheid vereist. Er dient namelijk beschouwd te worden of in de omgeving van de projectlocatie risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde woningbouw en of deze risicobronnen geen onaanvaardbare risico's voor de toekomstige bewoners tot gevolg hebben.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg

Het planvoornemen wordt gerealiseerd aan de Stationstraat/N298. Over deze weg vindt in beperkte mate risicovol transport plaats. Deze weg heeft ter hoogte van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Gelet op de personendichtheid in de omgeving is het uitgesloten dat de ontwikkeling van de voorliggende 18 appartementen tot gevolg heeft dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening voor deze weg is dan ook niet noodzakelijk.

Gezien de minimale afstand en de aard van de stoffen die over de N298 worden vervoerd, ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied vanwege het vervoer van brandbaar gas over deze weg. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico benodigd. Op basis van artikel 8, lid 2, onder a van het Bevt kan in dit geval worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, omdat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Op ongeveer 350 meter ten oosten van het plangebied vindt risicovol transport plaats over de A76. Deze weg heeft ter hoogte van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 7 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Gelet op de personendichtheid in de omgeving is het uitgesloten dat de ontwikkeling van de 18 appartementen tot gevolg heeft dat de oriëntatie waarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening voor deze weg is dan ook niet noodzakelijk.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A76 is wel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onder a van het Bevt kan in dit geval worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, omdat het groepsrisico niet hoger is van 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor

Op ongeveer 450 meter ten oosten van het plangebied vindt risicovol transport plaats over de spoorlijn Sittard aansl. – Herzogenrath (D). De spoorlijn heeft ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour 10-6 en de plaatsgebonden risicocontour 10-8 is 156 meter.

Buiten deze laatstgenoemde contour wordt geen rekenkundige invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De ontwikkeling binnen het plangebied heeft hierdoor geen gevolgen voor het groepsrisico. Wel is het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn gelegen voor brandbaar gas. Deze stofcategorie heeft een maximale effectafstand van 460 meter, waar het plangebied binnen is gelegen. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de spoorlijn is gelegen, kan op basis van artikel 8, lid 1 van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het water

In de wijde omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats over vaarwegen. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Verantwoording groepsrisico

Zoals in de voorgaande paragraaf is beschreven, is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de N298, de A76 en de spoorlijn Sittard aansl. – Herzogenrath (D). Hierdoor is een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd.

Op basis van artikel 7 van het Bevt dient daarbij ingegaan te worden op de volgende onderwerpen:

1. Mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen.

- Mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor wat betreft de N298 bestaan er met name risico's in verband met ongelukken met brandbaar gas (BLEVE1). Gelet op de minimale afstand tussen het plangebied en de weg, zullen calamiteiten met brandbare vloeistoffen tot het plangebied reiken. Overige typen gevaarlijke stoffen worden over deze weg niet vervoerd. Voor wat betreft de A76 bestaan er met name risico's in verband met ongelukken met brandbaar gas (BLEVE) en met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Gelet op de tussenliggende afstand van ongeveer 350 meter tussen het plangebied en de weg, zullen calamiteiten met brandbare vloeistoffen niet tot het plangebied reiken. Voor wat betreft de spoorlijn Sittard aansl. – Herzogenrath (D) bestaan er name risico's in verband met ongelukken met brandbaar gas (BLEVE). Overige gevaarlijke stoffen worden over deze spoorlijn namelijk niet vervoerd. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om met dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid)

Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten met brandbaar gas BLEVE) en calamiteiten met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk biedt schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren van risicobronnen in de omgeving. Evenmin ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding of vaarweg. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van twee

transportroutes voor vervoer gevaarlijke stoffen. Een beperkte verantwoording groepsrisico is voldoende. Deze is in deze paragraaf beschreven en leidt niet tot een belemmering van het planvoornemen.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Leidingen

Op het perceel zijn geen kabels en leidingen aanwezig, behoudens die in de bestaande bebouwing aanwezig zijn. Vooruitlopend aan de sloop- en graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

Het bouwplan wordt niet belemmerd door kabels en leidingen.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De huidige ontsluiting van het kantoorgebouw vindt plaats via een uitrit aan de voorzijde van het pand aan de Stationstraat. De gebruikers bereiken het pand per auto, fiets of te voet.

In het schetsontwerp is de inrit naar de op het eigen terrein aanwezige parkeervoorziening gesitueerd aan het Deweverplein. Afhankelijk van het definitieve ontwerp kan overwogen worden om de bestaande in- en uitrit aan de Stationstraat te blijven gebruiken. Hierbij is aandacht voor een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer.

Het bestaande kantoorpand heeft een verkeersgeneratie van 113 verkeersbewegingen per etmaal. Het bouwplan met appartementen resulteert op basis van de CROW publicatie in 80 verkeersbewegingen per etmaal. Per saldo leidt de bouw van het appartementencomplex tot minder verkeersbewegingen. Door het stimuleren van fietsgebruik en de nabijheid van voorzieningen is dit wellicht in de praktijk zelfs minder.

Parkeren

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 18 appartementen (3 sociale huur, 12, middeldure huur, 3 dure huur) mogelijk op de locatie Stationstraat 171 Nuth. Het bouwplan voorziet in 18 parkeerplaatsen op eigen terrein (afgesloten). De 18 parkeerplaatsen worden verhuurd aan de bewoners van de woningen. Het gebruik van de parkeerplaatsen is inbegrepen bij de huur van het appartement. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte.

Acht van de 18 parkeerplaatsen worden bij aanvang al voorzien van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Het Bouwbesluit verplicht initiatiefnemer om bij aanvraag Omgevingsvergunning voorbereiding te treffen voor (toekomstige) verdere uitrol van de infrastructuur.

Voor fietsen wordt naast stallingsruimte in de eigen berging, ruimte geboden op maaiveld niveau. Dit vergemakkelijkt de keuze om de fiets te nemen i.p.v. de auto.

Het bouwplan is getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid (Nota Parkeernormen, gemeente Beekdaelen 2023). Deze parkeernota is gebaseerd op de kengetallen van het CROW. Bij de beoordeling is rekening gehouden met vaste jurisprudentie van de Raad van State ingevolge de wijze waarop wordt omgegaan met vraagontwikkeling.

Het bestaande gebruik (kantoor met baliefunctie) mag worden voortgezet, maar wordt uitgebreid met de mogelijkheid tot het realiseren van de 18 appartementen. Op basis van het parkeerbeleid geldt voor de bestaande kantoorfunctie een parkeervraag van 43 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie zijn zeven parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. Er is daarmee sprake van een bestaand tekort van 36 parkeerplaatsen. Daarmee wentelt het kantoor een groot deel van de parkeervraag af op de openbare ruimte.

Het bouwplan voorziet in 18 appartementen. Op grond van het parkeerbeleid ontstaat door het bouwplan een parkeervraag van 20 parkeerplaatsen voor bewoners en 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. De totale parkeervraag (26) is lager dan in de bestaande situatie¹.

berekend op basis van parkeerbeleid beekdaelen		Nieuwe situatie			
Toekomstige parkeervraag		rest bebouwde kom			
	Aantal		Norm	Vraag	
Huur appartement duur	3		1,5	4,5	
Huur appartement midden	12		1	12	
Huur appartement goedkoop	3		1	3	
Totale Parkeervraag				19,5	20 parkeerplaatsen
bezoekersparkeren	18		0,3	5,4	6 parkeerplaatsen

Per appartement wordt één parkeerplaats op eigen terrein aangelegd. Het totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt 18 parkeerplaatsen. Daarmee is er op de maatgevende periode (nacht) sprake van een tekort van 2 parkeerplaatsen. Gelet op de beoogde doelgroep is het aannemelijk dat per woning slechts één auto aanwezig is. Degene die toch een tweede auto hebben zal deze in de openbare ruimte moeten parkeren.

Op basis van het parkeerbeleid dient het parkeren voor bezoekers ook op eigen terrein beschikbaar te zijn (openbaar). Met voorgenomen bouwplan wordt geen nieuwe openbare ruimte aangelegd. Het parkeerterrein voor bewoners is als te doen gebruikelijk afgesloten voor derden. Derhalve dient het parkeren voor bezoeker in de openbare ruimte gezocht te worden. Het parkeerbeleid biedt daartoe een mogelijkheid. Het gaat in totaal om 6 parkeerplaatsen (0,3 x 18). Volgens het beleid en de CROW richtlijn is de maatgevende periode voor bezoekers de avond (80%). Dit komt overeen met 5 parkeerplaatsen. Overdag is het aandeel bezoekersparkeren aanzienlijk lager (10%-20%). Bezoekers moeten binnen loopafstand (250 meter) een parkeerplaats kunnen vinden.

Er is een parkeerdrukonderzoek² uitgevoerd om te bepalen of deze ruimte beschikbaar is op het maatgevende moment. Het onderzoek wijst uit dat deze ruimte beschikbaar is. Aanvullend geldt dat het gemeentehuis op termijn wordt verplaatst. De huidige blauwe zone is aan het gebruik van het gemeentehuis gekoppeld en kan mogelijk vervallen. Samenvattend kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

In de bestaande situatie is er sprake van een parkeervraag van 43 parkeerplaatsen (incl. bezoekers) en een tekort van 36 parkeerplaatsen. Met de realisatie van het bouwplan met 18 appartementen ontstaat een parkeervraag van 26 parkeerplaatsen (incl. bezoekers) en een tekort van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Per saldo is er sprake van een verbetering. Het bouwplan voldoet daarmee aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Fietsen

Ieder appartement heeft een eigen berging. In deze berging kunnen bewoners hun fietsen stallen. Gelet op de doelgroep, de nieuwe nota Parkeernormen van de gemeente Beekdaelen en de wens om fietsen te stimuleren zal in de uitwerking van het bouwplan (aanvraag Omgevingsvergunning) nadere aandacht zijn voor het creëren van voldoende (centrale) en veilige stallingsruimte voor (elektrische) fietsen op het binnenterrein.

¹ Zie: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:RVS:2021:2189> ,
<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2019:9> ,
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functionies/parkeren/parkeernormen/>

² Bijlage 3: Parkeerdrukonderzoek Groen Licht 11 juli 2023 met kenmerk: Adv/LOA/01/23



Figuur 8: inrichtingstekening binnenterrein (concept) [Studio Redd]

Inrichting publieke ruimte

Met de realisatie van het plan wordt geen nieuwe publieke ruimte gerealiseerd. Wel dient er aandacht te zijn voor de inrichting van de in- en uitrit van de parkeervoorziening op eigen terrein, de afsluiting en de opstelruimte voor de afsluiting.

4.5 Waterhuishouding en watertoets

In het kader van het POL 2014 is bepaald dat bij grondwateronttrekkingen groter dan 10 m³ per uur, de provinciale instructieregels in acht genomen moeten worden.

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld. Bij de afkoppeling van het hemelwater van het riool wordt de volgende voorkeursvolgorde gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op riolering.

Voor het bouwplan van 18 appartementen is door Aeres Milieu een infiltratieonderzoek &

waterparagraaf opgesteld (bijlage 4).

Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw een gescheiden stelsel aangelegd wordt, waarbij het vul water aangesloten wordt op het gemeentelijk rioolstelsel. De verwachte vuilvracht bedraagt ca. 5,4 m³ / dag. Het bestaande stelsel kan dit aan. Voor de huisaansluitingen dient t.z.t een vergunning aangevraagd te worden.

Voor hemelwater hanteert de gemeente het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente Beekdaelen hanteert daarbij een minimale bergingseis van 35 mm in 45 minuten en streeft naar 80 mm in 2 uur.

Door het hemelwater af te koppelen en ter plaatse te infiltreren wordt een positieve bijdrage geleverd aan de hydrologische situatie.

Aeres adviseert op basis van de resultaten van bodemonderzoek geen absolute infiltratievoorziening aan te leggen. Gezien de gemeten horizontale doorlatendheid kan wel een infiltratievoorziening aangelegd worden die via de wanden leegloopt. Voor nadere onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage.

Aeres heeft een berekening gemaakt waaruit volgt dat er ca. 995 m² verhard oppervlak is in de toekomst. Hierbij is worst case uitgegaan dat de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in traditionele verharding. Uit de inrichtingstekening blijkt dat dit niet het geval zal zijn. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding (b.v. grasbeton), waardoor de parkeerplaatsen niet meetellen als verhard oppervlak (betreft ca. 225 m²).

Op basis van de worst case benadering moet er ca. 45 m³ hemelwaterverwerking ingepast worden. Indien mogelijk zelfs 79,6 m³.

Voorgesteld wordt om betonnen IT-putten te realiseren van waterdoorlatend geotextiel en een grindomstorting. Iedere put heeft een capaciteit van 10 m³. Lediging kan plaats vinden in het binnenterrein.

Bij verdere uitwerking van het bouwplan wordt dit nader uitgewerkt. Door rekening te houden met de aandachtspunten uit het onderzoek en de aanleg van een infiltratievoorziening voor de toekomstige verharding wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

De gemeente Beekdaelen is voornemens om het beleid aan te passen en daarbij de eis te verhogen tot 60 mm. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal hier rekening mee gehouden worden. Het bouwplan wordt getoetst aan het geldende beleid. Op dit moment is de eis nog zoals in deze paragraaf is beschreven.

4.6 Archeologie

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2024 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:

Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten).

Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

In 2013 heeft de toenmalige gemeente Nuth (nu Beekdaelen) de archeologische beleidskaart laten actualiseren³. Deze kaart is gebaseerd op een aantal archeologische verwachtingskaarten. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 6 archeologische waardecategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

Waardecategorie	Verwachting/waarde	Ondergrens diepte	Ondergrens omvang
1	Rijksmonumenten; terreinen van zeer hoge waarde; wettelijk beschermd	vergunningaanvraag bij Rijk (RCE) conform monumentenwet	
2	Terreinen van zeer hoge waarde	40 cm –Mv	100 m ²
3	Gebieden met een hoge verwachtingswaarde	40 cm –Mv	250 m ²
4	Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde	40 cm –Mv	2500 m ²
5	Gebieden met een lage verwachtingswaarde	40 cm –Mv	10000 m ²
6	Geen verwachtingswaarde	Geen onderzoeksplicht	

Tabel 1. Overzicht van de verschillende waardecategorieën.

Recentelijk is de archeologische beleidskaart geüpdatet (8 juni 2023) maar deze kaart is nog niet door de gemeente vastgesteld en bijgevolg nog niet rechtsgeldig.

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt namelijk net binnen de historische kern van Nuth (ARCHIS monumentnummer 16690). Deze historische kern heeft een monumentstatus vanwege zijn hoge archeologische waarde. Binnen de historische kernen worden namelijk de wortels van de huidige dorpen verwacht. De begrenzing van de historische kern van Nuth is gebaseerd op 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse kaarten. Binnen de contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse bewoning worden aangetroffen. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn (bron: ARCHIS3).

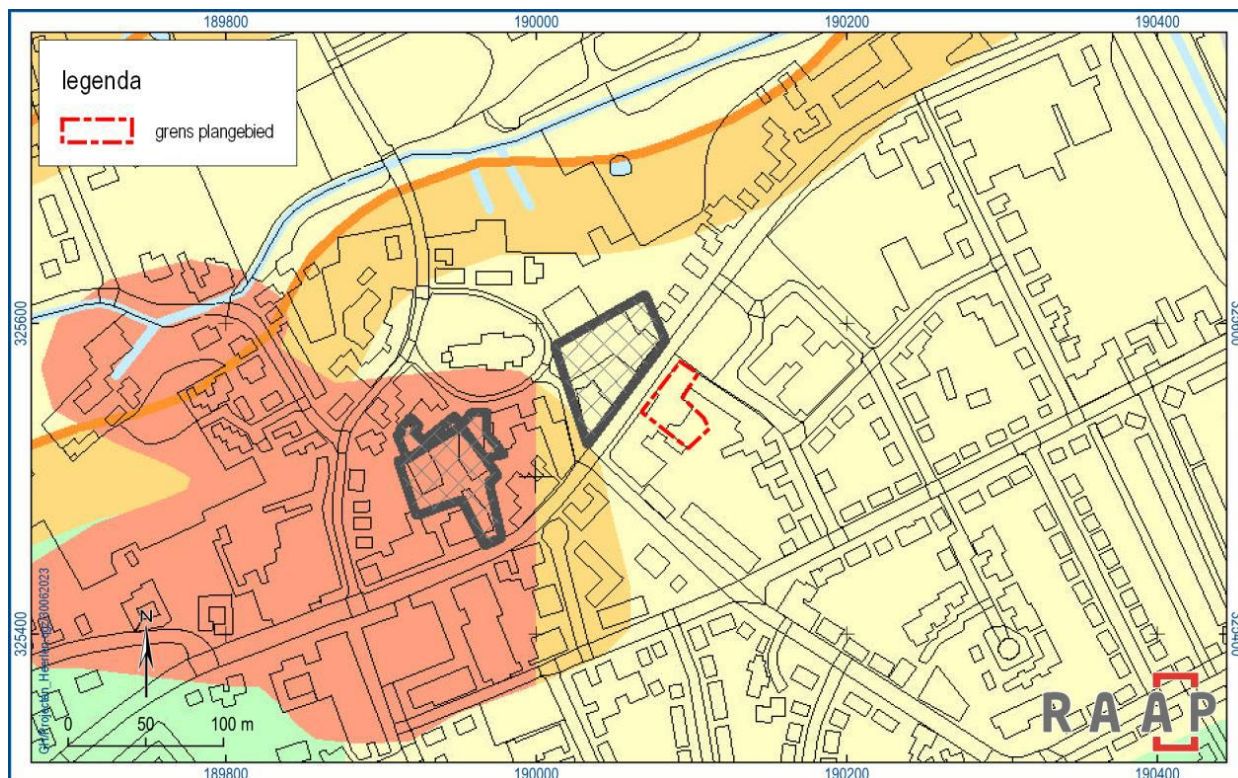
Het plangebied behoort tot waardecategorie 4. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 40 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 2.500 m².

³ Vanneste, H. & M. Verhoeven, 2013. Geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Nuth.

I. Archeologische verwachtings- en beleidskaart, vastgesteld 10-09-2013;

II. Beslistabel archeologische onderzoeksplicht, vastgesteld 10-09-2013;

III. Verhoeven M., 2007. Hoog, Middelhoog en Laag; een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth, RAAP-rapport 1483, Weesp.



Figuur 9. Uitsnede uit de beleidskaart van de voormalige gemeente Nuth. Voor de kleurenlegenda, zie tabel waardecategorieën.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.300 m². Dat wil zeggen dat de ondergrenzen van de gemeente Beekdaalen niet overschreden worden. De realisatie van de plannen kan plaatsvinden zonder archeologisch onderzoek.

Te allen tijde geldt dat mochten tijdens toekomstige graafwerkzaamheden vondsten en/of sporen worden aangetroffen waarvan vermoed wordt dat het om archeologische sporen of vondsten kan gaan, dit conform de Erfgoedwet (paragraaf 5.4) terstond gemeld moet worden aan de bevoegde overheid, in dit geval de regio archeoloog Parkstadgemeenten.

Zolang terreinen een (te verwachte) archeologische waarde hebben en deze terreinen nog niet volledig zijn onderzocht (definitief vrijgegeven), dienen deze planologisch beschermd te blijven door middel van een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' in het betreffende bestemmingsplan.

Voorliggend plan voor de bouw van 18 appartementen aan de Stationstraat is gelegen in "waardecategorie 3, Middelhoge verwachtingswaarde", volgens de op 10 sept 2013 door de raad vastgestelde Archeologische verwachtingskaart. Volgens de beslistabel is voor bodemverstoring dieper dan 0.4 meter én groter dan 2.500 m² een bureauonderzoek nodig i.o.m. de regioarcheoloog. Gezien de perceelgrootte is dit niet aan de orde.

Bovendien beschikt het bestaande gebouw al over een kelder die dieper is uitgegraven. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat een onderzoek niet nodig is.

4.7 Natuur en landschap

Er is een quickscan Natuurwetgeving opgesteld door Aeres Milieu (zie bijlage 5). Hieruit volgt dat het initiatief:

- Waarschijnlijk geen direct effect hebben op de natuurwaarden in Natura 2000 gebieden. Er is geen Wb vergunning nodig.
- De bouw en gebruik van de appartementen heeft naar verwachting geen negatieve effecten op het NNN. Er zijn op dit punt geen bezwaren vanuit provinciaal natuurbeleid.
- Het bestaande kantoorgebouw bevat mogelijk vleermuisverblijven. Daarom worden in 2023

zekerheidshalve mitigerende maatregelen getroffen en wordt vervolgonderzoek uitgevoerd, zoals voorgesteld in de rapportage. Door de vleermuiskasten nu al op te hangen kunnen evt. vleermuizen alvast wennen aan de nieuwe/andere verblijfsruimten. Deze maatregel is conforme het vleermuisprotocol. De vleermuiskasten zijn op 7 juli 2023 geplaatst (zie bijlage 6). Het vervolgonderzoek naar vleermuizen wordt pas in 2024 uitgevoerd.

- Er komen mogelijk zoogdieren voor (algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren). Hiervoor geldt in de provincie een algemene vrijstelling en is geen ontheffing benodigd.

Stikstof

Een stikstofonderzoek moet worden uitgevoerd om aan te tonen er geen significantie toename is van de stikstofdepositie. Voor zowel het gebruik als de realisering van het bouwplan en de sloop van de bestaande bebouwing is door Kragten een Aeriusberekening uitgevoerd, d.d. 7 april 2023 (bijlage 7)

Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van de woning. De uitgevoerde Aeriusberekening is als bijlage 6 ingesloten.

4.8 Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

1. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn als een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
2. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
3. Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn als het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C van het Besluit m.e.r. is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ad 1. Wet natuurbescherming

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omliggende Natuurgebieden op voorhand uitgesloten. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van de Wet natuurbescherming.

Ad 2. en 3. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Er is sprake van een m.e.r.- (beoordelings)plicht, als activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage, er is daarom geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D 11.2 kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Als de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.- beoordelingsplichtig plan:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorgesteld plan is een activiteit die niet in onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen. Met de ontwikkeling van 18 appartementen blijft de ontwikkeling ruimschoots beneden de drempelwaarden (2.000 woningen of meer en een oppervlakte van 100 hectare of meer). Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

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

De voorgenomen ontwikkeling, de bouw van 18 appartementen, betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a van de Wro. In het kader van het kostenverhaal zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

4.10 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Het is van belang om duurzaamheid in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerpproces mee te nemen.

Voorliggend plan voldoet aan de BENG-norm.

Op het binnenterrein, waar ook geparkeerd wordt, zal hemelwaterinfiltratie plaatsvinden en groen worden aangebracht. Door de parkeerplaatsen niet te verharderen wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van hittestress. Het niet (volledig) verharderen, het toepassen van groen en het creëren van voldoende hemelwaterinfiltratie, voegt duurzame kwaliteit toe aan de woonomgeving.

In het vervolgtraject is er extra aandacht voor verduurzaming. De gemeente vindt het belangrijk dat inwoners zich bewust worden van de verschillende besparingsmogelijkheden die er liggen in en rondom de woning. Om hierin te helpen, is de gemeente een samenwerking aangegaan met het Duurzaam Bouwloket. De onafhankelijke website www.duurzaambouwloket.nl informeert en adviseert over alle mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen. Via de checklist Groen Bouwen (www.checklistgroenbouwen.nl) kunnen, door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee-vragen, eenvoudig toepasbare maatregelen worden gekozen, die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels.

Betekenis voor dit project:

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5. Conclusie

In de voorliggende toelichting zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van het bouwplan voor het realiseren van 18 appartementen op het adres Stationstraat 171 te Nuth.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het plan leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk en provincie zoals o.a. opgenomen in het Provinciaal Omgevingsvisie Limburg 2021.

Ten aanzien van de gemeentelijke beleidskaders kan gesteld worden dat het bouwplan aansluit op de gemeentelijke beleidslijn om medewerking te verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, waarbij primair wordt ingezet op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst. Vanuit de vigerende gemeentelijke beleidskaders moet geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor het toekomstig gebruik en dat deze goed inpasbaar en verenigbaar is met de andere aanwezige belangen in het gebied.

Ook vanuit de overige planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze toelichting geen ruimtelijke en/of milieu hygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is ook gewaarborgd.

6. Juridische aspecten

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van de juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het bestemmingsplan “Kern Nuth”.

Aanpassingen t.o.v. het bestemmingsplan “Kern Nuth” hebben betrekking op de verbeelding en het aantal toe te voegen woningen (18). Daarnaast is een afzonderlijk artikel toegevoegd t.a.v. archeologie. Voor het overige zijn de regels uit het bestemmingsplan gerespecteerd.

7. Procedure en overleg

7.1 Procedure Wro

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

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

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

Vanaf de dag dat het bestemmingsplan inwerking is getreden kan een aanvraag Omgevingsvergunning worden ingediend welke wordt getoetst aan voorliggend bestemmingsplan

7.2 Omgevingsdialoog

De directe omgeving is uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst over het plan.



Figuur 8: verspreidingsgebied uitnodigingen informatiebijeenkomst.

Op 22 september heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij de omgeving is geïnformeerd over het voornemen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt (bijlage 8).

In algemene zin kan gesteld worden dat

De bijeenkomst heeft wel/niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Bijlagen

Bij deze toelichting zijn de onderstaande bijlagen opgenomen:

- Bijlage 1: Brief d.d. 13 april 2023, Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, 1 juni 2023, K+ Adviesgroep B.V.
- Bijlage 3: Parkeerdrukonderzoek, juli 2023, Groen Licht B.V.
- Bijlage 4: Infiltratieonderzoek en waterparagraaf, 8 mei 2023, Aeres Milieu B.V.
- Bijlage 5: Quickscan Natuurwetgeving, 24 april 2023, Aeres Milieu B.V.
- Bijlage 6: Memo 7 juli 2023 vleermuiskasten, Leef Omgevingsadvies B.V.
- Bijlage 7: Stikstofdepositieonderzoek, 7 april 2023, Kragten B.V.
- Bijlage 8: Omgevingsdialoog, xxxx, Leef Omgevingsadvies B.V.