

Bestemmingsplan 'Hoofdstraat 31 – 35,
Herkenbosch'

NL.IMRO.1669.BPHKB2017HOOFDSTR-VG01



Planstatus : vastgesteld

Datum : november 2017

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	7
3. BELEIDSKADER.....	10
4. RANDVOORWAARDEN	17
5. PLANBESCHRIJVING	29
6. PLANOPZET	31
7. UITVOERBAARHEID.....	34

Bijlagen:

1. Principemedewerking d.d. 12 januari 2016
2. Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 31 – 35 te Herkenbosch, nr. 16053.BKK, BKK Bodemadvies bv, d.d. 14 december 2016.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Per brief van 11 december 2015 hebben mw. Berben-Hermans en de kinderen Berben bij de gemeente een verzoek ingediend om op de locatie Hoofdstraat 31, 33 en 35 te Herkenbosch drie levensloopbestendige woningen te mogen realiseren. Per brief van 12 januari 2016 heeft de gemeente hiertoe een principemedewerking verleend (zie bijlage 1).

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden, waar de woningen worden beoogd, een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de beoogde woningen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee strijdig met het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.

Om de beoogde woningen mogelijk te kunnen maken, is een planologische procedure noodzakelijk. Ten behoeve van deze procedure is de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' opgesteld.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend Melick en Herkenbosch, sectie A, nrs. 5520, 5825, 5827, 5862, 5863, 5864 en 5865 en plaatselijk gelegen aan de Hoofdstraat 31 – 35 te Herkenbosch (zie afbeelding 1).

Westelijk wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen gelegen op de adressen Hoofdstraat 27 en de Europalaan Centrum 10, en het bedrijfsp perceel Hoofdstraat 29. Het plangebied wordt ten oosten begrensd door de woonpercelen gelegen op de adressen



Hoofdstraat 37 en Europalaan Centrum 16. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de woningen aan de Europalaan Centrum 12 t/m 14a. Ten zuiden wordt de locatie begrensd door de Hoofdstraat, het bedrijfspand Hoofdstraat 29 en de woning Hoofdstraat 37.

Het voorliggende plangebied is thans gelegen binnen het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' en heeft daarin de hoofdbestemming 'Bedrijf'.

1.3 Bij het plan behorende stukken

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

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor deze partiële bestemmingsplanherziening, de ligging, begrenzing en juridische planologische status van het plangebied.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied weergegeven.

In hoofdstuk 3 wordt het bestemmingsplan in een bestuurlijk kader geplaatst. Alle voor dit bestemmingsplan relevante beleidsnota's worden in dit hoofdstuk toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de sectorale aspecten die verband houden met het planvoornemen zoals, bodem, geluid, flora en fauna en archeologie.

Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de beoogde ontwikkeling. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten van deze ontwikkeling op de omgeving.

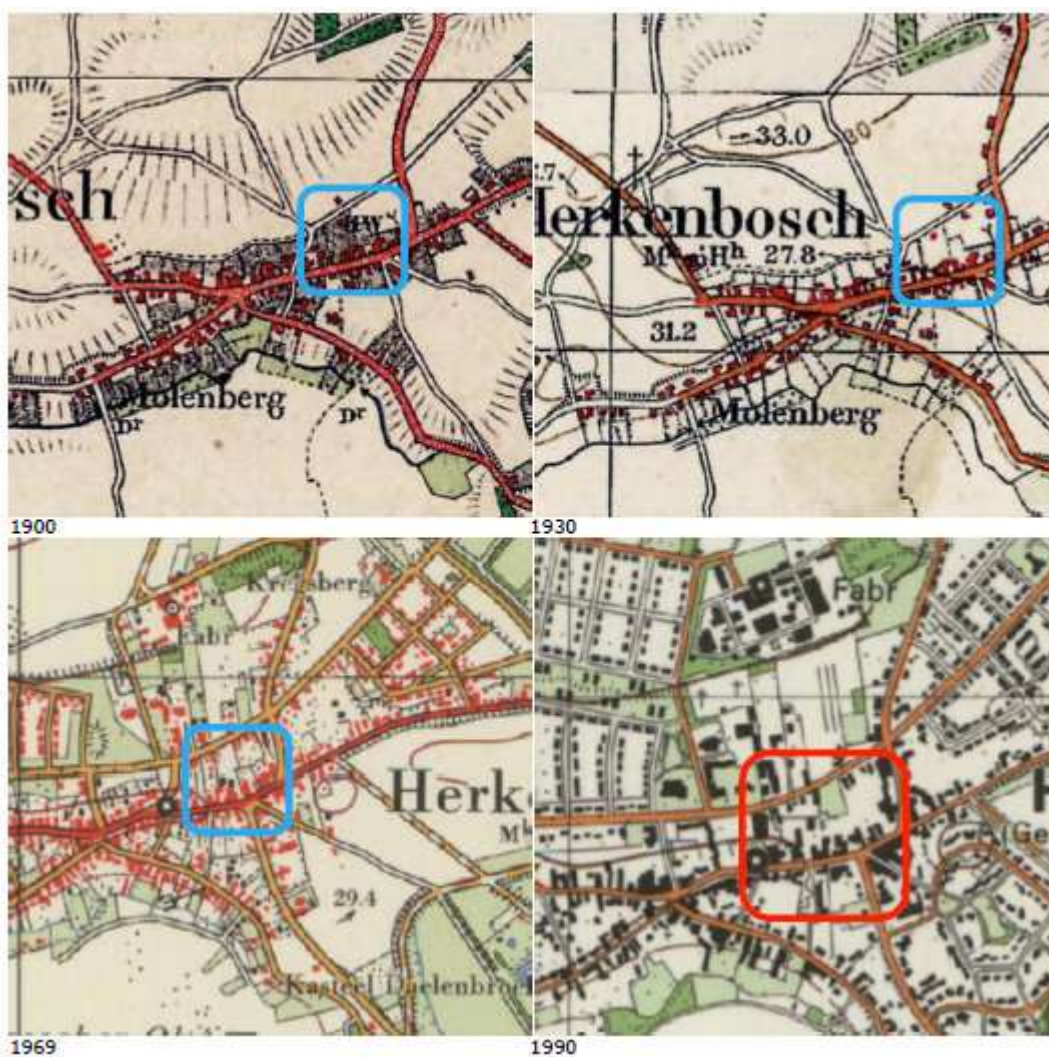
Hoofdstuk 6 omschrijft hoe het bestemmingsplan juridisch is ingericht.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Uit historische kaartgegevens blijkt dat de kern van Herkenbosch in 1850 reeds bebouwd was. Op kaarten van vóór 1930 is op de nrs. 31, 33 en 35 reeds woonbebouwing zichtbaar. Nr. 33 is in 1978 gesloopt om ter plaatse de timmerwerkplaats van Aannemersbedrijf Gebr. Berben te kunnen vestigen. De timmerwerkplaats is tot 2000 in gebruik geweest. Hier beneden enkele uitsneden van historisch kaartmateriaal (bron: topotijdreis.nl).



Hier beneden worden enkele afbeeldingen weergegeven om een indruk te krijgen van het plangebied en de omgeving.



Plangebied zuidzijde



Woning te splitsen in nrs. 31 –31a



Toekomstige woningen nrs. 33 – 33a



Woning nr. 35



Omgeving plangebied zuidoost



Omgeving plangebied zuidwest

2.2 Functionele structuur

De Hoofdstraat is gelegen in het centrum van Herkenbosch. De straat heeft een afwisselend karakter qua functies. Naast woonbebouwing is er o.a. sprake van winkels, horeca, praktijkruimten en maatschappelijke functies.

2.3 Infrastructuur

De Hoofdstraat is gelegen in een 30 km-zone en ligt, komende van de Europalaan Centrum, in het verlengde van de Stationsweg. Diverse wegen sluiten verder aan op de Hoofdstraat, waaronder de Daelenbroekweg, de Molenbergweg, Dr. Biermansstraat en de Hammerstraat.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De visie vervangt onder andere de Nota Ruimte 'Ruimte voor Ontwikkeling'. De SVIR schetst op rijksniveau 13 ambities van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De juridische borging van dit nationale beleid - de 13 ambities - zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van provinciale verordeningen en bestemmingsplannen. Buiten de 13 ambities hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid.

De beoogde ontwikkeling aan de Hoofdstraat 31 - 35 dient aangemerkt te worden als een ontwikkeling met een stedelijk karakter. Ten aanzien van het realiseren van stedelijke functies is de rijksambitie: *'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'* van toepassing.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Binnen het kader van een zorgvuldige afweging is vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen van belang om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide doelen te bereiken, is sinds 1 oktober 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regels opgenomen die direct betrekking hebben op het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten. De regels strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd. Zoals in de vorige paragraaf reeds gesteld is sinds 1 oktober 2012 binnen dit kader een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel gelden bepaalde vereisten aan de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro,

mogelijk maakt. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gelden deze vereisten ook voor de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- a. Door de betrokken overheden wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor o.a. bedrijventerreinen en woningbouwlocaties.
- b. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- c. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Naast de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende project is geen sprake van het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Het project wordt immers gerealiseerd binnen de ter plaatse bestaande bedrijfsbebouwing en dus binnen bestaand stedelijk gebied. Als gevolg hiervan is de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet van toepassing en is het voornemen niet in strijd met het rijksbeleid.

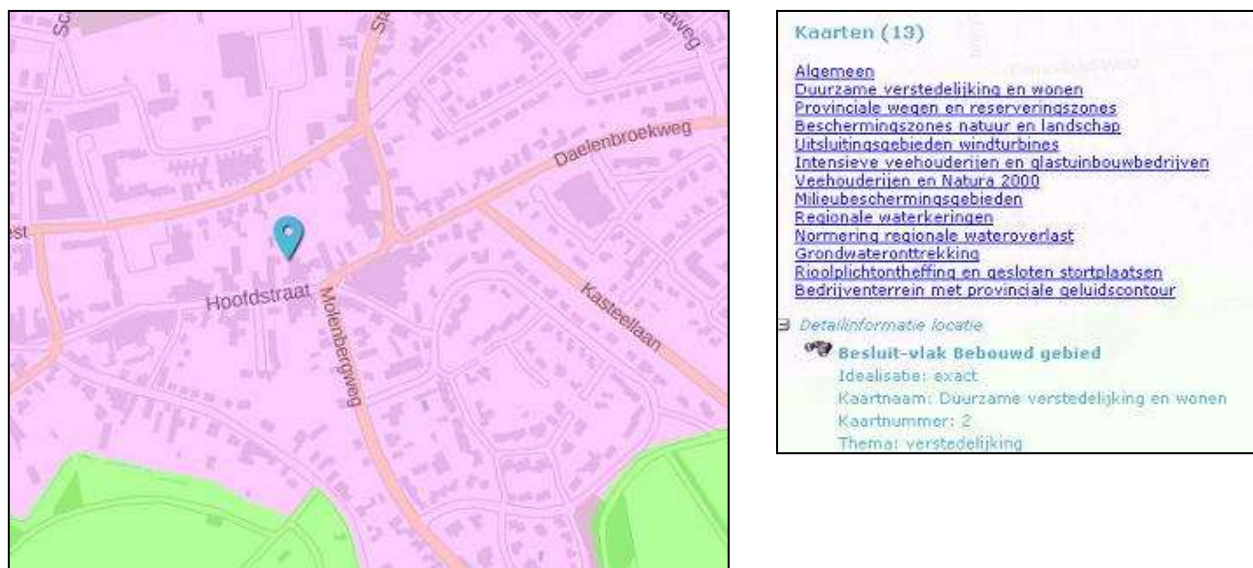
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn de regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Op kaart 2: 'Duurzame verstedelijking en wonen' en behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de onderhavige locatie gelegen binnen 'Bebouwd gebied'. Zie afbeelding 2.

Op de onderhavige locatie is artikel 2.2 Duurzame verstedelijking van de Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing. Binnen dit kader dient voor de beoogde ontwikkeling 'De ladder voor duurzame ontwikkeling' doorlopen te worden. Echter, zoals in paragraaf 3.1.1 reeds gesteld is er sprake van een functiewijziging, welke op basis van vaste jurisprudentie niet aangemerkt

wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.



Afbeelding 2: ligging plangebied Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsing en conclusie

In het voorliggende project is geen sprake van het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Op basis van vaste jurisprudentie mag immers gesteld worden dat de realisatie van drie woningen binnen bestaande bebouwing niet aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in dit artikel. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet doorlopen te worden. Verder mag geconcludeerd worden dat het voornemen niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden – Limburg

Op 17 december 2014 heeft de raad van de gemeente Roerdalen de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden – Limburg vastgesteld. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst met betrekking tot woningbouw. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering.

De woningbouwopgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei, maar meer en meer op kwalitatieve groei. De Structuurvisie geeft richting aan de opgaven op het gebied van

woningbouw waar de Midden-Limburgse gemeenten de komende jaren voor staan. Ook geeft het richting aan de manier waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Binnen het kader van deze Structuurvisie is besloten dat de plancapaciteit in de regio, en daarmee in de gemeente Roerdalen, moet worden teruggebracht. Afsproken is dat de gemeente de komende 4 jaar minimaal 40% van de (potentiële) overcapaciteit afbouwt. Gezien deze afspraak is het niet zonder meer mogelijk nieuwe woningen te realiseren. Een woning bouwen betekent immers een vermeerdering van de woningvoorraad.

Toetsing en conclusie

Op 24 september 2015 heeft de raad van de gemeente Roerdalen de beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen vastgesteld. Hierbij geldt dat woningbouwplannen die zijn opgenomen in de planvoorraadlijst vooralsnog gerealiseerd mogen worden. Voor de onderhavige locatie zijn op de planvoorraadlijst - vastgesteld door de raad in april 2017 - 3 woningen als zachte voorraad opgenomen. Aangezien de woningen in overeenstemming zijn met de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' en de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen' mag geconcludeerd worden dat er op basis van de regionale afspraken geen bezwaren bestaan tegen het voorgenomen bouwplan.

3.3.2. Structuurvisie Roerdalen 2030

Op 20 december 2012 heeft de raad de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' vastgesteld. De structuurvisie is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Roerdalen. Het primaire doel van de structuurvisie is om in de gemeente een aantrekkelijk leef- en werkklimaat te creëren voor de bewoners en de bezoekers. Een omgeving van rust, ruimte en groen met goede infrastructuur en voorzieningen is hierbij het uitgangspunt.

De gemeente Roerdalen heeft te maken met een demografische krimp. Deze krimp manifesteert zich zowel in de omvang van de bevolking als in de samenstelling van de bevolking. De verwachte krimp in huishoudens zal forse effecten op de woningmarkt hebben. Volgens de prognoses neemt in Midden-Limburg de woningbehoefte af vanaf 2025/2029. De trends vergrijzing, ontgroening en verdunning hebben grote invloed op de woningbouwopgave in Roerdalen. De gevolgen hiervan beginnen op enkele locaties reeds zichtbaar te worden in het straatbeeld. Herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad is noodzakelijk. Om dit te kunnen bereiken hanteert de gemeente als beleid de zogenaamde 'Ladder van Roerdalen':

- Bouwen voor doelgroepen;
De bouw van woningen moet aansluiten op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern.
- Provinciale/regionale afspraken;
De bouw van woningen moet zijn afgestemd op de provinciale/regionale afspraken over woningbouw.

- Hergebruik gaat boven sloop en nieuwbouw;

Door hergebruik van bestaande woningen leegstaande woningen te laten prevaleren boven de bouw van nieuwe woningen wordt het totale aantal woningen (en dus overcapaciteit) zoveel mogelijk voorkomen.

- Kwaliteit gaat boven hergebruik;

De woonkwaliteit is een belangrijk onderdeel van de leefkwaliteit. Sloop en nieuwbouw is niet altijd te voorkomen bij het streven naar kwalitatief goede woningen. Het verhogen van de woonkwaliteit wordt daarom belangrijker geacht dan hergebruik van woningen.

- Inbreiding gaat boven uitbreiding;

Door uitbreiding van de kernen te vermijden wordt verstening en verrommeling van het landschap voorkomen. Daarnaast kan terugloop van bewoners (en daarmee gepaard gaand de voorzieningen), in de kernen worden beperkt door inbreiding in de kernen de voorkeur te geven boven uitbreiding buiten de kernen.

In afwijking op het voorgaande wil de gemeente het mogelijk maken om aan individuele gevallen planologische medewerking te verlenen aan de bouw van een woning binnen de rode contour, indien:

- sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inbreiding;
- de woning past in de provinciale/regionale afspraken;
- de woning sluit aan op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern;
- een financiële bijdrage als bedoeld in het gemeentelijke kwaliteitsmenu wordt betaald.

Toetsing en conclusie

Gezien het gestelde in de Structuurvisie mag geconcludeerd worden dat er geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van de drie woningen. Er is immers sprake van hergebruik van de bestaande bedrijfswoning nr. 31, welke gesplitst zal worden in twee woningen. Daarnaast zal de voormalige timmerwerkplaats omgebouwd worden tot twee woningen. De ontwikkeling heeft als voordeel dat een bedrijfslocatie uit de categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten binnen een woonkern wordt gesaneerd, waardoor zich hier geen nieuw bedrijf meer kan vestigen. In totaliteit kan het bouwplan aangemerkt worden als een inbreidingsplan, omdat er sprake is van hergebruik van (woon)bebouwing. De beoogde woningen worden verder uitgevoerd als levensloopbestendige woningen en zijn dus geschikt voor ouderen/senioren. De woningen sluiten hiermee aan op de behoefte van het doelgroepenbeleid voor de kern Herkenbosch. Ook passen de beoogde woningen qua woningbouwaantallen binnen de provinciale/regionale afspraken zoals omschreven in paragraaf 3.3.1. Voor wat betreft het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu wordt ten slotte verwezen naar de conclusie bij paragraaf 3.3.3.

3.3.3. Gemeentelijk kwaliteitsmenu

In de Structuurvisie Roerdalen 2030 is het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM) in de vorm van het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (LKM+) afgestemd op de specifieke Roerdalense situatie. Het grondprincipe van het Limburgskwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De compensatie wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken.

Het Gemeentelijk kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, die via een projectafwijking, wijziging, herziening van of rechtstreeks door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. In bijlagen 2A (ontwikkelingen in het buitengebied) en 2B (ontwikkelingen in de bebouwde kom) van de Structuurvisie is aangegeven voor welke ontwikkelingen het LKM+ van toepassing is.

Toetsing en conclusie

Aangezien er sprake is van een ontwikkeling binnen de bebouwde kom is module 11 'Woningen' van bijlage 2B op de beoogde ontwikkeling van toepassing. Binnen dit kader geldt dat voor nieuwe woningen binnen de rode contour, welke niet rechtstreeks toelaatbaar zijn op basis van het geldende bestemmingsplan, een LKM+-bijdrage van € 35,- per m² bouwvlak (nieuw gebruik) betaald dient te worden. Voor het onderhavige voornemen betekent dit dat er een bijdrage van € 35,- per m² * 312 = € 10.920,- in het kwaliteitsfonds gestort dient te worden.

Initiatiefnemer levert echter door de uitvoering van het bouwvoornemen een dusdanige kwaliteitsverbetering dat hij om de volgende redenen deze financiële bijdrage niet hoeft te leveren. Allereerst is er sprake van het saneren van een bedrijfslocatie (2867 m²), te weten een aannemersbedrijf met een timmerwerkplaats, binnen de bebouwde kom. Door ter plaatse in de bestaande bebouwing 3 nieuwe woningen toe te staan, is het niet meer mogelijk op de onderhavige locatie een aannemersbedrijf uit te oefenen. Deze bestemmingswijziging komt ten goede aan het aanwezige woon- en leefklimaat. Daarnaast waren in de planvoorraad op de onderhavige locatie 11 woningen beoogd. Dit bouwvoornemen is echter niet meer actueel. Door het feit dat er 8 woningen niet gerealiseerd worden, ontstaat er een positief effect op de planvoorraad.

De 8 woningen werden hoofdzakelijk beoogd op perceelnr. 5862 en gelegen in het noorden van het plangebied (zie afbeelding 9). Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 1220 m². Wanneer als uitgangspunt gehanteerd wordt dat 50% van het perceel gebruikt wordt voor woningbouw dan vertegenwoordigen deze 8 woningen een waarde van 610 m² * € 35,- = € 21.350,-. De te storten LKM+-bijdrage van € 10.920,- in het kwaliteitsfonds kan hiermee

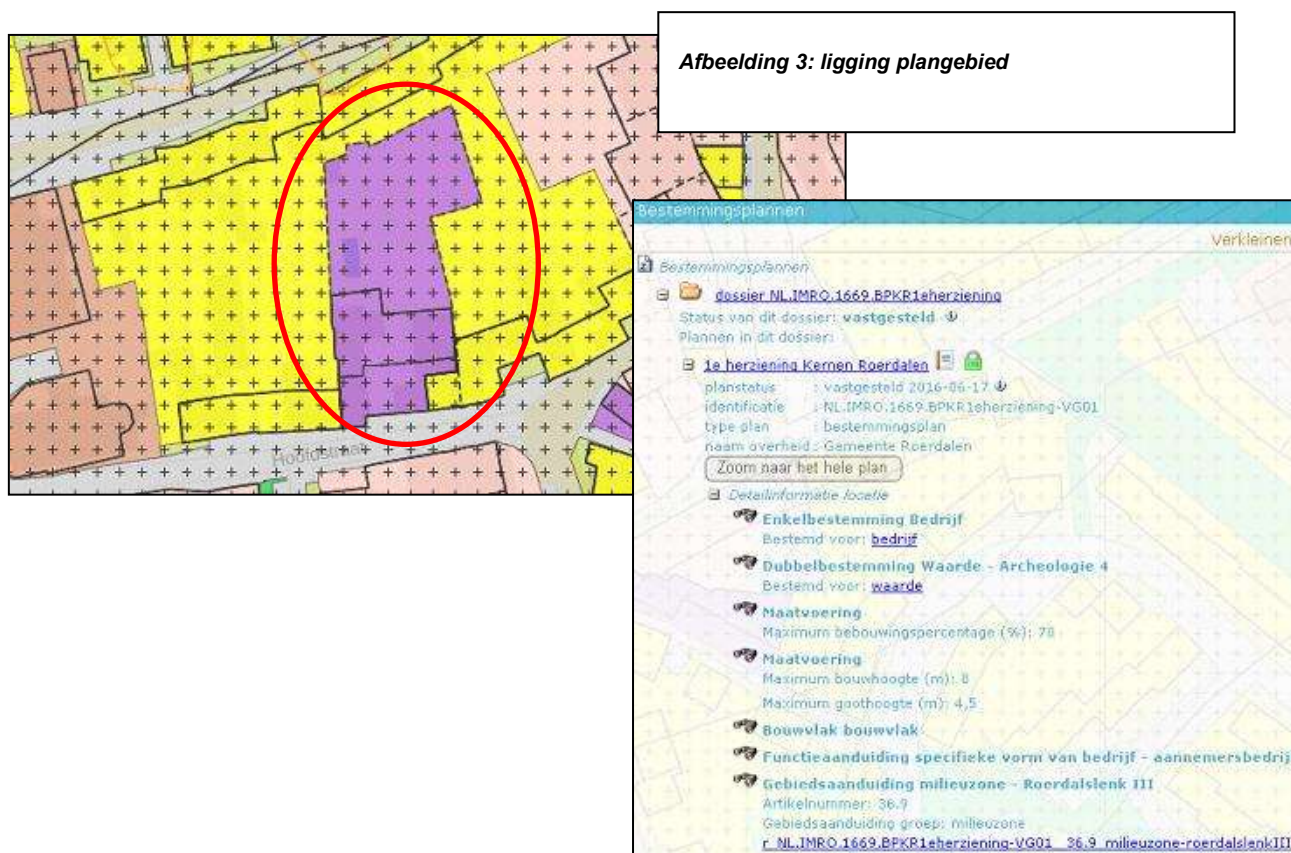
gesaldeerd worden met het laten vervallen van de 8 woningen in de planvoorraad die een waarde vertegenwoordigen van € 21.350,--.

3.3.4. Bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'

De onderhavige locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen', vastgesteld op 17 juni 2016. Ter plaatse geldt de bestemming artikel 4 'Bedrijf' en de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf tot en met de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor een aannemersbedrijf uit de categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de betreffende aanduiding. Op afbeelding 3 wordt de ligging van het plangebied weergegeven.

Toetsing en conclusie

Het beoogde bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan, omdat ter plaatse 3 grondgebonden woningen worden toegevoegd. Tevens zal voor elk van de woningen nrs. 31, 31a, 33 en 33a een garage opgericht worden. Om het bouwplan te kunnen realiseren, dient de geldende bestemming, middels een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen', gewijzigd te worden in 'Wonen'.



4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

4.1.1. Bodemkwaliteit

Wanneer gronden een bestemming krijgen toegekend, geldt ten aanzien van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit dat deze geschikt moet zijn voor de gewenste bestemming. Aangezien via deze herziening de huidige bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming is door BKK Bodemadvies BV te Meijel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek) en de NEN 5707 (Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond). Tevens is er een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725. Hier beneden wordt uitsluitend ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor de verdere inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Conclusie

In verband met de voorgenomen bestemmingswijziging voor de onderzoekslocatie aan de Hoofdstraat 31-33-35 te Herkenbosch heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Voor de onderzoekslocatie is de strategie "onverdacht" (ook voor asbest) aangehouden.

Asbest

Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbest verdachte (plaat)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn ook geen asbestverdachte (plaat)materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie, > 16 mm) aangetroffen. De bodemlagen met puinbijmengingen zijn als verdacht voor asbest in onderzoek genomen. In het samengestelde mengmonster ASB 01 is (analytisch) geen asbest aangetoond. Verder analytisch onderzoek heeft voor de onderzoekslocatie derhalve niet meer plaatsgevonden. De hypothese 'asbest onverdacht' wordt voor de locatie aanvaard. De bodemlagen met puinbijmengingen kunnen als asbest onverdacht worden beschouwd.

Grond

De boven- en ondergrond met bijmengingen aan baksteen, puin en sintels is licht verontreinigd met zware metalen (kobalt, nikkel, koper, cadmium, zink en lood), PCB, minerale olie en PAK. Volgens de Regeling bodemkwaliteit voldoet de bovengrond deels indicatief aan de kwaliteitsklasse Industrie. In de resterende boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt hier indicatief voldaan aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdachte locatie' voor de onderzoekslocatie wordt door de onderzoeksresultaten niet bevestigd. Er zijn lichte verontreinigingen aangetoond in de boven- en ondergrond als gevolg van de bodemvreemde bijmengingen. Er bestaan echter geen milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van het voornemen om de bestemming van de onderzoekslocatie te wijzigen naar wonen.

4.1.2. Wet geluidhinder

Ingevolge de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan wanneer nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden opgericht binnen de zones van wegen, spoorlijnen en industrieterreinen zoals bedoeld in voornoemde wet. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voornoemde geluidsbronnen.

De beoogde woningen zijn gelegen in een 30-km gebied. Voor wegen die ondergebracht zijn in een 30 km-gebied geldt geen wettelijke geluidszone. Bij nieuwe situaties langs deze wegen hoeft op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar wegverkeerslawaaï. Echter, op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel aannemelijk gemaakt te worden dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Toetsing en conclusie

Het beoogde bouwplan voorziet in het splitsen van de bestaande woning nr. 31 en de realisatie van twee woningen in het bedrijfsgebouw gelegen aan de achterzijde van de woning nr. 35. Aannemelijk is dat bij de te splitsen bestaande woning nr. 31 qua geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening, omdat het gehele pand in de huidige situatie ook reeds gebruikt wordt ten behoeve van wonen. Gezien de ligging van het bedrijfsgebouw aan de achterzijde van de woning nr. 35 is het verder aannemelijk dat ook bij deze twee woningen qua geluid sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. De twee woningen worden immers deels afgeschermd door woning nr. 35 en zijn tevens verder van de weg op het perceel gesitueerd.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Geplande ruimtelijke ontwikkelingen moeten op basis van paragraaf 5.2.4 Wet milieubeheer voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat wanneer een planvoornemen leidt tot een toename van de luchtverontreiniging er onderzocht dient te worden welke gevolgen dit voor de luchtkwaliteit heeft. De luchtkwaliteitsnormen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project slechts in 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project een ander project van gelijke of grotere omvang vervangt.

De wettelijke regels t.a.v. luchtkwaliteit zijn onder andere uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

De AmvB, het Besluit niet in betekenende mate bijdragen, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat bij de realisatie van het project binnen de 3%-grens wordt gebleven:

- Motiveren dat binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt gebleven. Er is dan geen verdere berekening of toetsing nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen aangewezen, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Voor gevallen van categorieën die niet in de Regeling zijn genoemd, dient dit met een berekening te worden aangetoond.

Toetsing en conclusie

Het voorliggende woningbouwplan kan geschaard worden onder het voorschrift 3A.2 (Woningbouwlocaties) van bijlage 3A van de Regeling niet in betekenende mate. De realisatie van het voorliggende project blijft binnen de 3%-grens, omdat het aantal te bouwen woningen bij 1 ontsluitingsweg beneden de 1500 woningen blijft.

Het plan hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit, omdat het project conform de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.4. Bedrijvigheid

De aanwezigheid van (agrarische) bedrijven in de nabijheid van woningen kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met de (agrarische) bedrijfsactiviteiten samenhangt. De mate waarin een (agrarisch) bedrijf als hinderlijk wordt ervaren hangt af van de volgende factoren:

- de aard van de (agrarische) bedrijfsactiviteiten;
- het tijdstip van de (agrarische) bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie);
- de aard van de omgeving (bijvoorbeeld rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de afstand tussen het (agrarische) bedrijf en de woningen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Toetsing

Rondom het plangebied zijn met uitzondering van een praktijk voor fysiotherapie aan de Hoofdstraat 29 en een winkel aan de Hoofdstraat 34 uitsluitend woningen aanwezig. Dit betreft functies die qua milieubelasting goed samengaan in een woonwijk.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van de beoogde woningen.

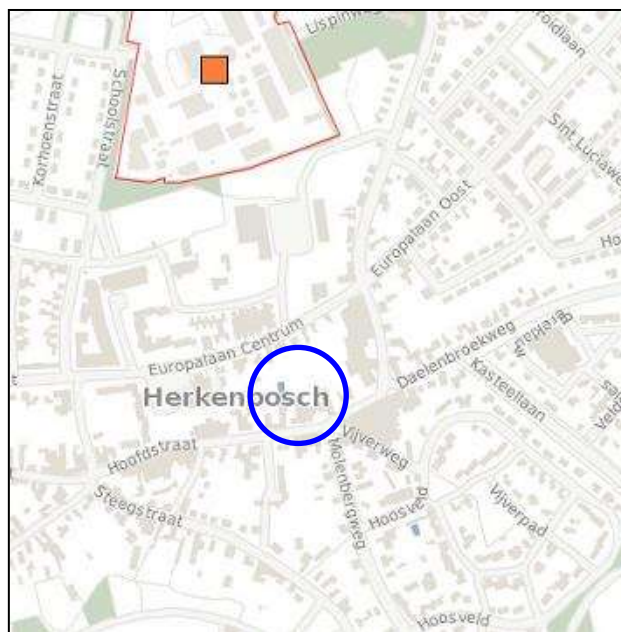
4.2 Externe veiligheid


Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Daarnaast is 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevi en het Bevb hebben als doel zowel individuele (plaatsgebonden risico) als groepen (groepsrisico) burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In verband met de planologische nieuwvestiging van 3 woningen - kwetsbaar object - dient ingevolge artikel 5 Bevi en de artikelen 11 en 12 van het Bevb inzicht te worden verschaft in de

risico's, veroorzaakt door productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen, waar burgers in hun leefomgeving aan blootgesteld worden. Ten aanzien van het beoogde bouwplan kan het volgende gesteld worden.

Op basis van de risicokaart voor Limburg zijn de risicobronnen onderzocht. Zie afbeelding 4.



 = plangebied

Afbeelding 4: Uitsnede Risicokaart voor Limburg



Toetsing

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het besluitgebied komen geen risicovolle inrichtingen voor. De meest nabij gelegen risicovolle inrichting is Akzo Nobel Functional Chemicals BV. Deze inrichting is gelegen op een afstand van ongeveer 285 m van het plangebied. Uit de gegevens van de Risicokaart Limburg volgt dat voor de inrichting een QRA is opgesteld. Op basis hiervan mag geconcludeerd worden dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van de betreffende risicovolle inrichting.

Buisleidingen

Binnen het besluitgebied zelf liggen geen buisleidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De meest nabij gelegen leidingen waarop het Bevb van toepassing is, liggen ten noordwesten van het plangebied op een afstand van ongeveer 640 m. Het betreft twee buisleidingen van de Gasunie. Op basis van de gegevens van de Risicokaart Limburg mag

geconcludeerd worden dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van de betreffende gasleidingen.

Transportassen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt onder meer plaats via wegen, spoorwegen en vaarwegen. Op 1 april 2015 is een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (= Wet Basisnet), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Hiermee is het ruimtelijk toetsingskader voor ontwikkelingen langs transportroutes gewijzigd. In de nabijheid van het plangebied liggen geen transportassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op aan de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.3 Waterhuishouding

4.3.1. Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van kracht. Alle ruimtelijke plannen die van invloed zijn op de waterhuishouding dienen binnen het kader van de watertoets voorgelegd te worden aan het waterschap. Overleg met het waterschap is niet noodzakelijk wanneer met de beoogde ontwikkeling sprake is van een toename van de oppervlakteverharding met minder dan 2000 m². Aangezien het bestemmingsplan alleen een functiewijziging beoogt zal de oppervlakteverharding niet toenemen. Overleg met het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.2. Hemelwater afkoppelen

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap Limburg het principe dat altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het hemelwater. Door het afkoppelen van het hemelwater dat op de verharding valt, wordt dit water gescheiden van het rioolwater. De voorkeur gaat uit naar hergebruik van het hemelwater. Indien dit niet mogelijk is, dient het hemelwater af te stromen naar bijvoorbeeld een infiltratievoorziening - een buizen en/of krattensysteem -. Mocht dit niet mogelijk zijn dan kan er gebruik worden gemaakt van ondergrondse infiltratie (bijv. infiltratieriool of infiltratiekoffers).

Het voorliggende plan beoogt uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing en zal derhalve geen nadelige effecten op de waterhuishouding hebben. Het afkoppelen van het hemelwater is hiermee niet aan de orde.

Conclusie

Aangezien het voorgenomen plan uitsluitend een functiewijziging beoogt, zal er geen sprake zijn van nadelige effecten op de waterhuishouding. Daarnaast is overleg met het waterschap in het kader van de watertoets niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De Wet schrijft onder meer voor dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de archeologische (verwachtings)waarden van de gronden gelegen binnen het betreffende bestemmingsplan.

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet zijn de gemeenten bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De raad van de gemeente Roerdalen heeft binnen dit kader op 10 november 2011 de 'Archeologieverordening 2011' vastgesteld. In deze verordening is het archeologisch beleid voor het gehele gemeentelijke grondgebied geregeld. Aan het beleid is tevens een archeologische verwachtingskaart gekoppeld. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden zijn toegekend. Daarnaast heeft de raad een onderzoekskader vastgesteld. Afhankelijk van de aan de gronden toegekende (verwachtings)waarden wordt hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is. In dat verband zijn van belang de diepte van de bodemingreep en de omvang van het plangebied respectievelijk de omvang van de bodemingreep. Wanneer het archeologisch beleid verwerkt is in het bestemmingsplan is niet de 'Archeologieverordening 2011' van toepassing, maar de betreffende archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan.

Toetsing

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'. Voor de onderhavige locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' (zie afbeelding 4). Dit betekent dat als de oppervlakte van de bebouwing kleiner is dan 250 m² of de bebouwingsdiepte minder dan 40 cm er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer bij een verbouwing en/of sloop en nieuwbouw de bestaande fundering wordt gebruikt of de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Het onderhavige plan voorziet in een functiewijziging, waardoor er geen sprake zal zijn van bodemverstoring. Het is derhalve niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

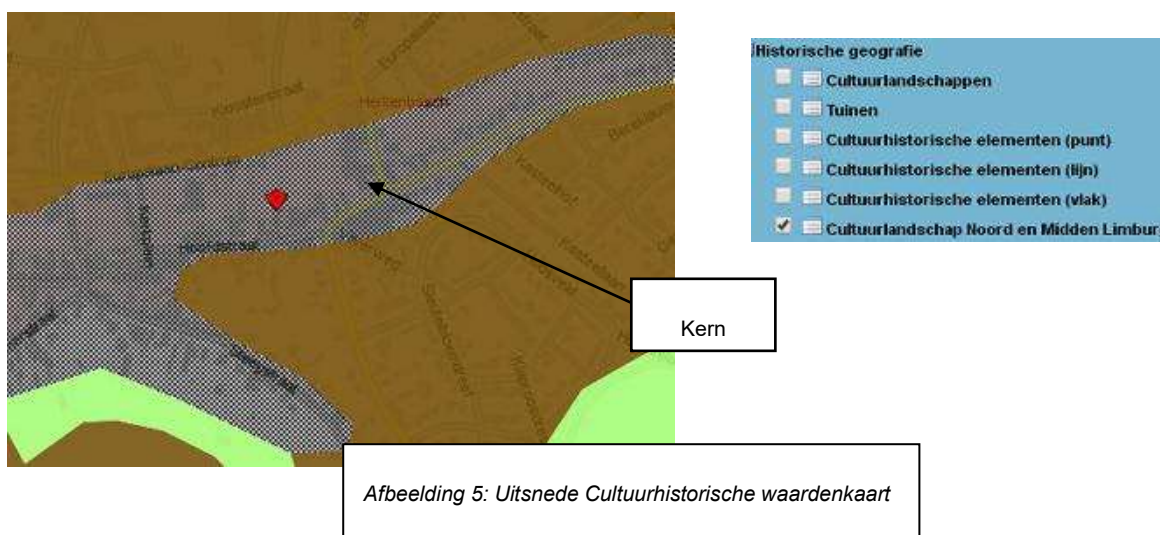
Conclusie

Aangezien er uitsluitend sprake is van een functiewijziging zal de bodem niet verstoord worden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 dienen op grond van artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) alle cultuurhistorische waarden (archeologische, historisch-geografische en bouwhistorische) in een ruimtelijk plan meegewogen te worden. Deze maatregel is een gevolg van het project Modernisering van Monumentenzorg (MoMo).

In par. 4.4 is reeds ingegaan op de archeologische waarden. Voor de historisch-geografische en de bouwhistorische waarden geldt het volgende. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Limburg valt het onderhavige plangebied qua historisch-geografische waarden geheel binnen de aanduiding 'Kern' (zie afbeelding 5). Qua bouwhistorie bevinden zich in de nabijheid van het plangebied en gelegen aan de Hoofdstraat een drietal MIP-panden (Monumenten Inventarisatie Project) en de kerk. Overige historische bouwkunde is in de nabijheid niet aanwezig.



Afbeelding 5: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Toetsing

De realisatie van de beoogde woningen zal geen gevolgen hebben voor de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en de omgeving ervan, omdat er uitsluitend sprake is van een functiewijziging.

Conclusie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg mag geconcludeerd worden dat de aanwezige cultuurhistorische waarden geen belemmeringen vormen voor de realisatie van de beoogde woningen.

4.6 Flora & fauna

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd welke natuurwaarden beschermd dienen te worden. Wanneer er sprake is van een nieuwe ontwikkeling dient altijd een toets plaats te vinden aan de aanwezige natuurwaarden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Om te kunnen bepalen of het plangebied deel uitmaakt van een beschermd gebied zijn twee afwegingskaders van toepassing:

1. Wet natuurbescherming: Natura 2000 en Beschermd natuurmonumenten;
2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)/Omgevingsverordening Limburg 2014: Goudgroene natuurzone/Bronsgroene natuurzone.

Ad 1

Op basis van afbeelding 6 kan geconcludeerd worden dat het plangebied geen deel uit maakt van een Natura 2000 gebied danwel een Beschermd natuurmonument.



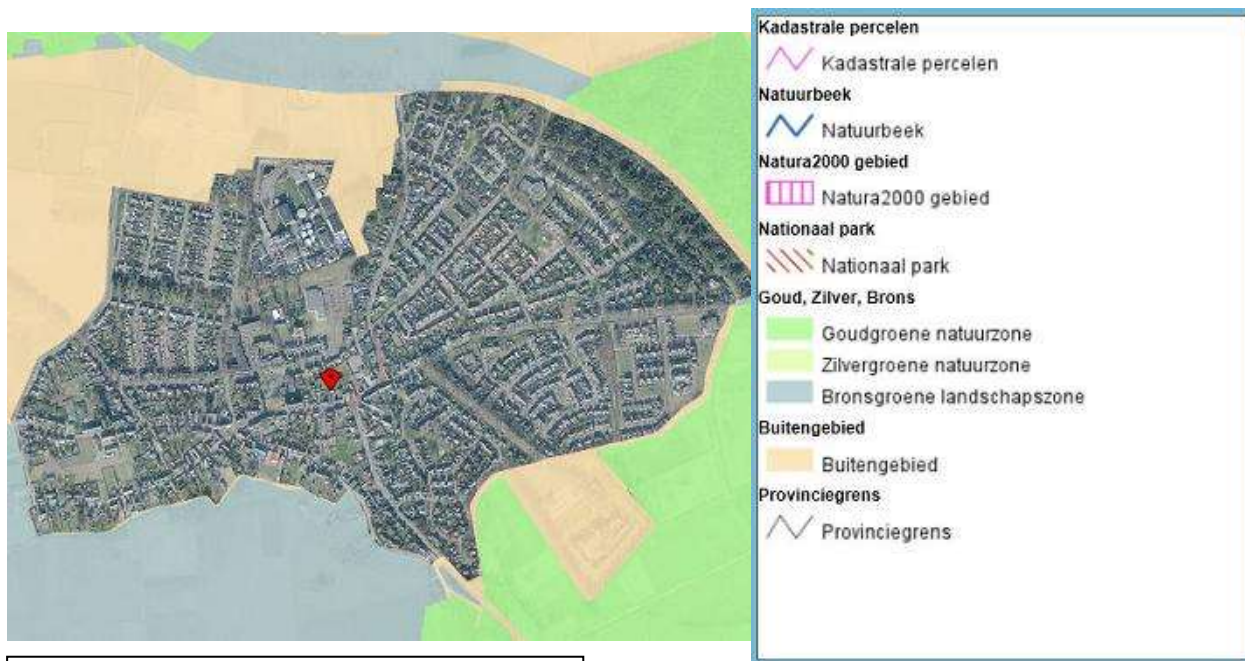
Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Roerdal gelegen op een afstand van ongeveer 500 m. Door de realisatie van drie woningen op de onderhavige locatie is het optreden van een

negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit of andere beschermde gebieden uit te sluiten.

Ad 2

Naast de Natura 2000 gebieden worden de gebieden behorend tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) beschermd. Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming en begrenzing van de EHS is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het beleid is vertaald in regelgeving in het Barro en per provincie uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening. In Limburg is de EHS (= Goudgroene Natuurzone) vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014. In de Omgevingsverordening is het beschermingsregime van de Goudgroene Natuurzone opgenomen. Met de Beleidsregel natuurcompensatie geeft de provincie verder invulling aan het natuurcompensatiebeleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening.

De Beleidsregel natuurcompensatie is van toepassing als voorafgaand aan de activiteit is vastgesteld dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de Goudgroene Natuurzone worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd en/of de kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone en/of van het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd.



Afbeelding 7: Uitsnede Provinciaal Natuurbeheerplan

Op basis van afbeelding 7 kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet in de Goudgroene natuurzone en de Bronsgroene natuurzone is gelegen. De Beleidsregel natuurcompensatie is derhalve niet van toepassing.

Analyse beschermde soorten

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet regelt o.a. de bescherming en het behoud van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling.

Uitvoerbaarheidstoets flora & fauna

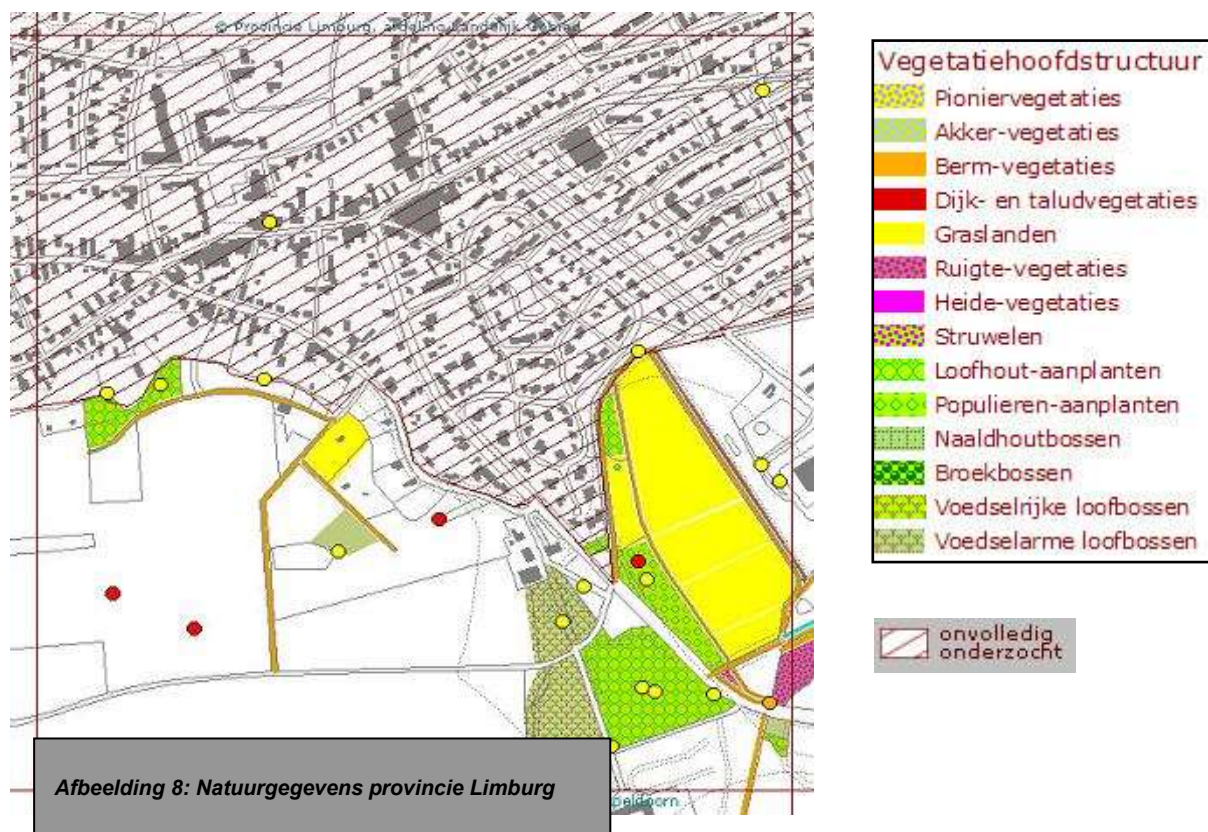
Op basis van het voorgaande dient voor het voorliggende plan een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna uitgevoerd te worden.

Gezien het huidige gebruik van het onderhavige plangebied kan op voorhand reeds gesteld worden dat de aanwezigheid van beschermde planten en dieren nihil is. Op afbeelding 8 staan de broedvogels die gesignaleerd zijn tussen 1998 en 2011 met bolletjes weergegeven. Uit de afbeelding blijkt in het plangebied zelf geen waarnemingen zijn gedaan van broedvogels. Verder is de toestand van de bestaande bebouwing dusdanig dat aannemelijk is dat er binnen de bebouwing geen sprake is van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Mocht tijdens de bouwwerkzaamheden blijken dat hier wel sprake van is dan dienen hier de voorgeschreven maatregelen voor getroffen te worden.

De provinciale database bevat verder, ter plaatse van het plangebied, geen gegevens met betrekking tot plantensoorten, omdat het gebied nog niet (volledig) onderzocht is. Het feit dat de onderhavige locatie deels verhard is en deels reeds gebruikt wordt als tuin, is het zeer aannemelijk dat ter plaatse geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn. Verder is er sprake van een functiewijziging en zal er dus geen sprake van bouwwerkzaamheden zijn die eventuele beschermde plantensoorten zullen vernietigen.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op aanwezige beschermde gebieden in de omgeving. Compenserende of mitigerende maatregelen zijn derhalve niet aan de orde. Met betrekking tot de beschermde diersoorten is verder geen ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Wel geldt de zorgplicht.



4.7 Verkeer en infrastructuur

De beoogde woningen worden ontsloten aan de Hoofdstraat. Deze weg kan de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze woningen gemakkelijk aan. Verder is de verkeersintensiteit ter plaatse niet dermate hoog dat met in- en uitdraaien uit de inrit verkeersonveilige situaties zullen ontstaan.

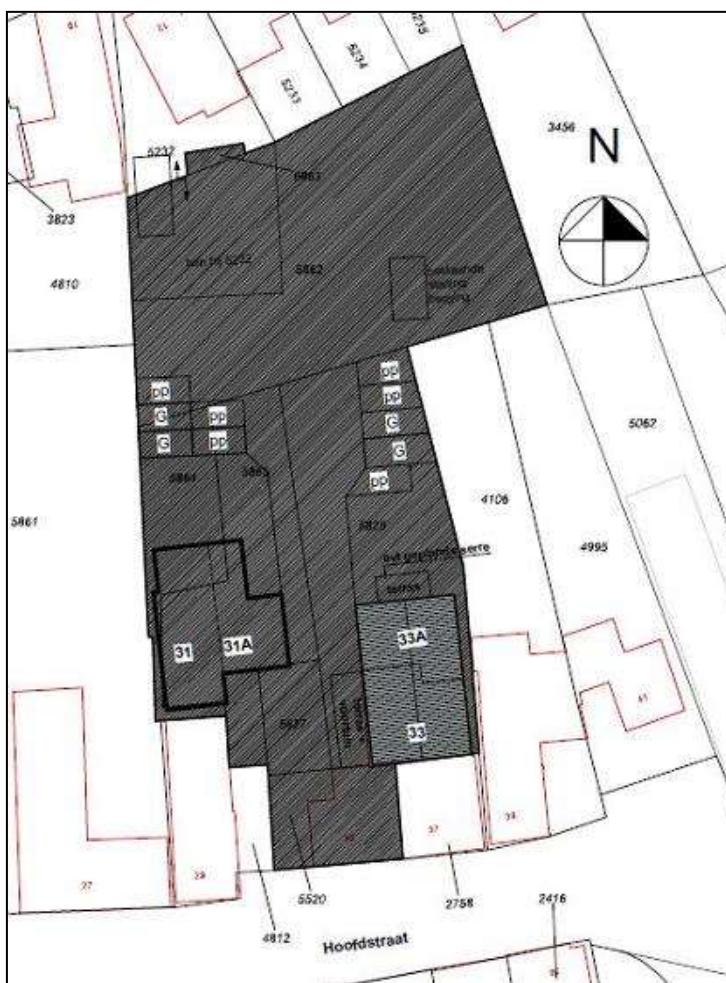
De gemeente Roerdalen hanteert voor grondgebonden woningen een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief garage. Dit is conform de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2008). Gezien de omvang van het perceel kan aan deze voorwaarde ruim worden voldaan. Bij de op te richten woningen zullen, exclusief de garages, tenminste 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er zal dan ook geen vergroting van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied ontstaan.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het onderhavige plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend Melick en Herkenbosch, sectie A, nrs. 5520, 5825, 5827, 5862, 5863, 5864 en 5865 en plaatselijk gelegen aan de Hoofdstraat 31 – 35 te Herkenbosch. Op de locatie was voorheen het Aannemersbedrijf Gebr. Berben gevestigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om in de bestaande bebouwing levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren. Hierbij zal de bestaande woning nr. 31 gesplitst worden in twee grondgebonden woningen. Tevens zullen in de voormalige timmerwerkplaats, gelegen aan de achterzijde van de woning nr. 35, een tweetal woningen gerealiseerd worden. Elke woning zal een eigen garage krijgen. Tevens zullen er per woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein. Het beoogde bouwplan wordt weergegeven op afbeelding 9.

Afbeelding 9: beoogd bouwplan



In het voorliggende bestemmingsplan zal de bestaande bedrijfswoning nr. 35 verder een bestemming 'Wonen' krijgen.

5.2 Ruimtelijke opzet

Het voorliggende plan heeft tot doel om de geldende bedrijfsbestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming. Binnen de woonbestemming zal de mogelijkheid gecreëerd worden om in bestaande bebouwing drie grondgebonden woningen te realiseren. Voor het overige gelden de regels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.

5.3 Planaspecten

De uitvoering van het voorliggend plan voorziet in het (grotendeels) planologisch beëindigen van de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming en de realisatie van drie grondgebonden woningen. Qua bebouwing zal het plan ruimtelijk nauwelijks effect hebben, omdat er sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing. Als gevolg van de partiële bestemmingsplanherziening kan op de onderhavige locatie gewoond worden. Voor het overige wordt ten aanzien van de planologische mogelijkheden aangesloten op het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.

6. PLANOPZET

6.1 Feitelijke planopzet

Op basis van het voornemen voorziet het voorliggende bestemmingsplan 'Hoofdstraat 31 – 35, Herkenbosch' in het wijzigen van de geldende bestemming 'Bedrijf' in een bestemming 'Wonen'. Aan de bestemming zijn passende regels gekoppeld. Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen de beoogde drie woningen gerealiseerd worden.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1. Algemeen

De voorliggende partiële bestemmingsplanherziening heeft een ontwikkelingskarakter. Het plan beoogt namelijk de realisatie van drie grondgebonden woningen in bestaande bebouwing. Het plan bestaat verder uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting moet hierbij gezien worden als een uitleg wat met de verbeelding en de regels wordt beoogd. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van de functies in het bestemmingsplangebied. De regels zijn vervolgens weer gekoppeld aan bestemmingen, die op de verbeelding worden gevisualiseerd.

6.2.2. Toelichting regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en het bestemmingsplan '1^e herzieningen Kernen Roerdalen'. De regels zijn als volgt verdeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels	
<i>Artikel 1 Begrippen</i>	Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in dit artikel uitgelegd.
<i>Artikel 2 Wijze van meten</i>	Dit artikel bevat technische regelingen om onder andere oppervlaktes, hoogtes, dieptes en breedtes te kunnen bepalen.
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	

<i>Artikel 3 Wonen</i>	De gronden binnen deze bestemming kunnen gebruikt worden ten behoeve van wonen.
<i>Artikel 4 Waarde - Archeologie 4</i>	Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.
Hoofdstuk 3: Algemene regels	
<i>Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling</i>	Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daar voor een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti - dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag.
<i>Artikel 6 Algemene bouwregels</i>	In dit artikel zijn algemene bepalingen opgenomen over bestaande maten, afstanden van bebouwing tot verharde wegen en parkeernormen.
<i>Artikel 7 Algemene gebruiksregels</i>	In deze bepaling wordt omschreven wat in dit bestemmingsplan bedoeld wordt met strijdig gebruik van de gronden.
<i>Artikel 8 Algemene aanduidingsregels</i>	In dit artikel zijn regels gegeven voor de in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – roerdalslenk II' en 'Geluidzone – industrie'.
<i>Artikel 9 Algemene wijzigingsregels</i>	In de bepaling zijn wijzigingsregels opgenomen voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen en de huisvesting van

	(buitenlandse) werknemers.
Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	
<i>Artikel 10 Overgangsrecht</i>	In deze bepaling is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mag afwijken van het plan.
<i>Artikel 13 Slotregel</i>	In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door de initiatiefnemer worden gedragen. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Tussen de initiatiefnemer en het gemeentebestuur van Roerdalen zal een privaatrechtelijke overeenkomst met betrekking tot mogelijke planschadeclaims als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening worden afgesloten. De initiatiefnemer verplicht zich hiermee om eventuele planschadeclaims als gevolg van deze herziening van het geldende bestemmingsplan aan het gemeentebestuur te vergoeden.

7.2 Handhaving

De gemeente Roerdalen heeft de taak om de regels, zoals deze zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, te handhaven.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gepleegd met de provincie Limburg.

7.3.2. Zienswijzenprocedure

Het voorliggende bestemmingsplan heeft vanaf 7 september 2017 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze(n) ingediend.