



Ruimtelijke onderbouwing

Roermondseweg 2 te Posterholt

Gemeente Roerdalen

Ruimtelijke onderbouwing

Roermondseweg 2 te Posterholt

Gemeente Roerdalen

Onderdeel: Ruimtelijke onderbouwing

Rapportnummer: 12-26841-B-M-GP

Dossiernummer: M20565.01

Opdrachtgever: De heer H.W. Classen

Opsteller: M.P.H. Pouls MSc

Status: definitief

Datum: 19 oktober 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Plangebied en planontwikkeling	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	12
3.2.2	Perspectieven	13
3.2.3	Provinciale waarden	14
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	15
3.3.2	Structuurvisie Roerdalen	16
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.2.1	Wegverkeerslawaai	17
4.2.2	Industrielawaai	18
4.2.3	Verkeersaantrekkende werking	18
4.3	Milieuzonering	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Externe veiligheid	21
5	Overige ruimtelijke aspecten	25
5.1	Archeologie	25
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	25
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	25
5.2	Kabels en leidingen	25
5.3	Verkeer en parkeren	26

5.3.1	Verkeersstructuur.....	26
5.3.2	Parkeren	26
5.4	Waterhuishouding	26
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	26
5.4.2	Provinciaal beleid	26
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	27
5.5	Natuur en landschap	27
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS.....	27
5.6	Flora en fauna	28
5.6.1	Algemeen.....	28
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	28
5.6.3	Gebiedsbescherming	29
5.6.4	Conclusie flora en fauna	29
5.7	Duurzaamheid.....	29
6	Juridische aspecten	31
7	Haalbaarheid	33
7.1	Financiële haalbaarheid	33
7.2	Procedure.....	33
8	Bijlagen.....	35

1 Inleiding

Initiatiefnemer (de heer H.W. Classen) is eigenaar van een vervallen horecapand met bovenwoning dat is gelegen op het adres Roermondseweg 2 te Posterholt.

Op deze locatie is in het verleden een horecazaak geëxploiteerd. Initiatiefnemer is voornemens het pand te renoveren/verbouwen, waarbij de bovenwoning en het aangrenzende keukengedeelte worden vervangen door 2 (starters)appartementen. Op de begane grond wordt er in de toekomst een cafetaria/kwalitaria geëxploiteerd.

De vigerende bestemming van het plangebied betreft 'horeca' waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Onderhavig planvoornemen (met 2 appartementen in plaats van één bedrijfswoning) past niet binnen de vigerende bestemming. Derhalve is onderhavige ruimtelijke onderbouw opgesteld.

Middels de brief van 25 september 2012 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

Voorliggend document voorziet in een ruimtelijke onderbouw die behoort bij het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen'.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Voorliggend plan richt zich op één locatie, te weten de locatie aan de Roermondseweg 2 te Posterholt. De locatie is gelegen in het westen van de kern Posterholt in de gemeente Roerdalen. De locatie kenmerkt zich door de ligging op een kruispunt van meerdere wegen.

Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummer 1399.



Luchtfoto + inzooming met
aanduiding plangebied

2.2 Beoogde planontwikkeling

Zoals hierboven beschreven is het plangebied gelegen op de hoek van de Roermondseweg en de Heerbaan. Op het perceel bevinden zich een horecabedrijf met bijbehorende keuken, een bedrijfswoning in de vorm van een (boven)woning en een aangebouwde garage. Daarnaast is er erf aanwezig. Het pand staat al enige tijd leeg en verkeert in een slechte onderhoudsstaat.

In de huidige toestand is het pand dringend aan renovatie toe om daarmee deze zichtlocatie weer een positieve wending te geven.

De locatie is gelegen binnen een overwegend met woningbouw ingevuld gebied. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het industrieterrein 'Middenweg'. De geluidcontour van dit industrieterrein is deels gelegen over het achterste gedeelte van onderhavig plangebied. Wat dit betekent wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

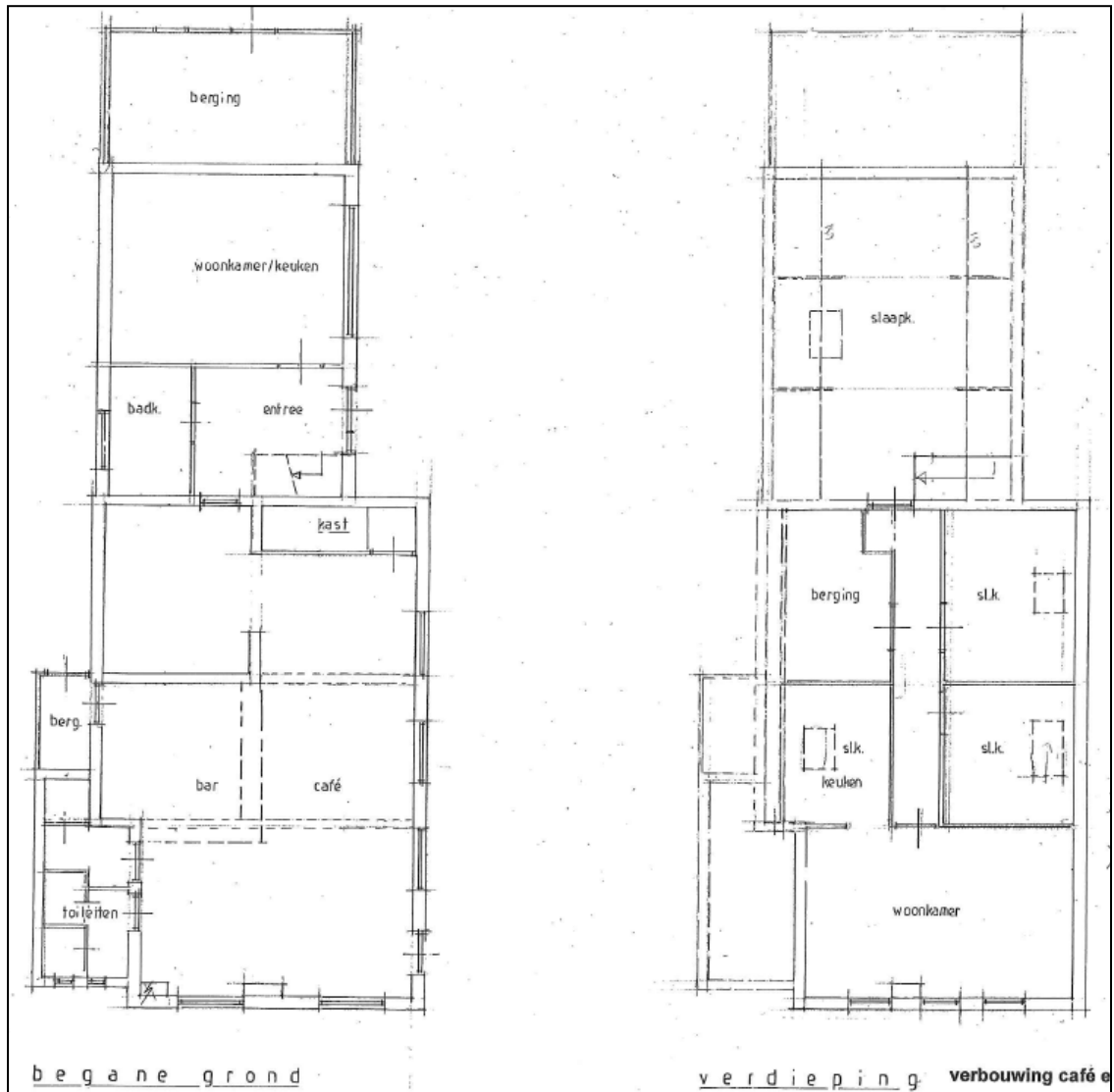
Ten aanzien van de omgeving kan worden gesteld dat de aangrenzend gelegen woningen op korte afstand zijn gelegen. Het planvoornemen voorziet echter enkel in het toevoegen van één extra woning (appartement) in het bestaande pand. Dit leidt derhalve tot weinig tot geen verandering voor de omgeving.

Hieronder wordt weergegeven wat de bestaande toestand is en hoe het nieuwe bouwplan eruit ziet. Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven voorziet het planvoornemen in het opnieuw opstarten/exploiteren van de horecazaak (cafetaria/kwalitaria) en in de bouw van twee (starters)appartementen. Aan deze appartementen is veel behoefte aangezien initiatiefnemer deze appartementen gaat verhuren. De lagere prijsklasse in de particuliere huursector is in de kern van Posterholt een klasse die is ondervertegenwoordigd, hetgeen resulteert in een grote vraag naar deze appartementen.

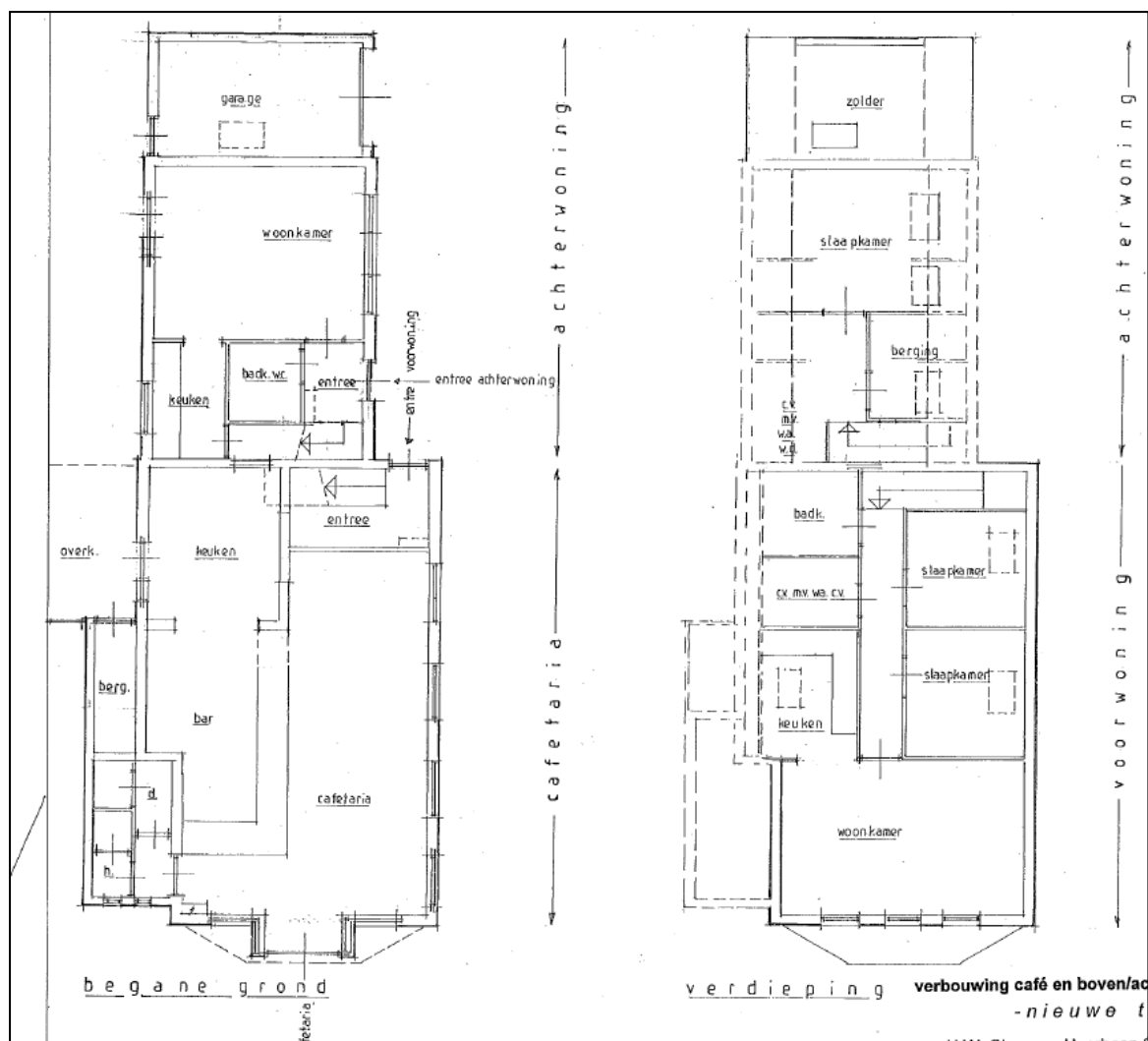
Kortom, het planvoornemen voorziet in het opnieuw gaan exploiteren van een horecazaak en in het tegemoet komen van een urgente vraag op de woningmarkt in een bestaand pand.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt. Hierop is af te lezen welke ruimten op welke wijze in de nieuwe situatie worden ingevuld. Uit de tekening valt onder af te leiden dat de twee appartementen beide compleet separaat worden uitgevoerd (eigen voordeur en technische voorzieningen).

Het horecadeel wordt gemoderniseerd en efficiënter ingericht voor de cafetaria/kwalitaria.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

2.3 Ruimtelijke effecten

Het verbouwen van een bestaand horecapand met bedrijfswoning tot een horecabedrijf met twee appartementen is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Om diverse redenen worden deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

Het bouwplan voorziet in het inpandig verbouwen van het pand. De wijzigingen betreffen met name het wijzigen van de positie en grootte van deuren en ramen. Daarnaast wordt het dak aan de noordzijde doorgetrokken ter plaatse van de garage.

Aangezien er sprake is van een zeer kleine wijziging van het pand, zijn de ruimtelijke effecten beperkt. Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat het pand in de bestaande situatie is verpauperd. Met de renovatie/verbouwing treedt er een forse kwaliteitsverbetering op.

Gesteld kan worden dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van onderhavige planontwikkeling, aanvaardbaar zijn.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is onder andere ontleend aan het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar worden gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

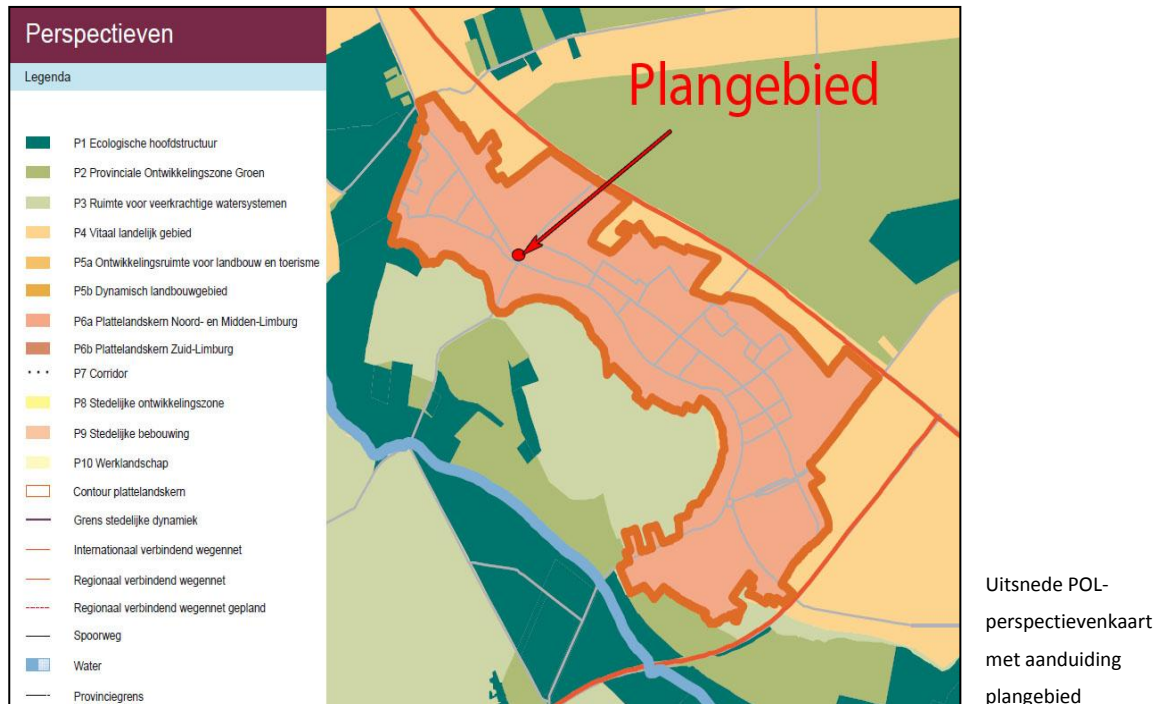
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P6a.

P6a

De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennepe, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied binnen dergelijke waarden gelegen.

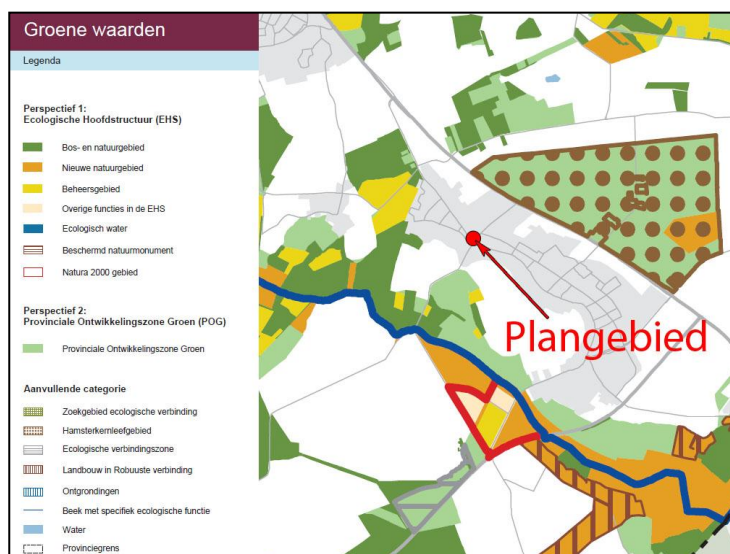


Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' is het plangebied gelegen in de Roerdalslenk, zone II. In het POL wordt over deze Roerdalslenk niets specifiek vermeld. De renovatie/verbouwing van een horecapand met bedrijfswoning tot een horecapand met 2 appartementen heeft geen negatieve invloed op deze kristallen waarden.

Groene waarden

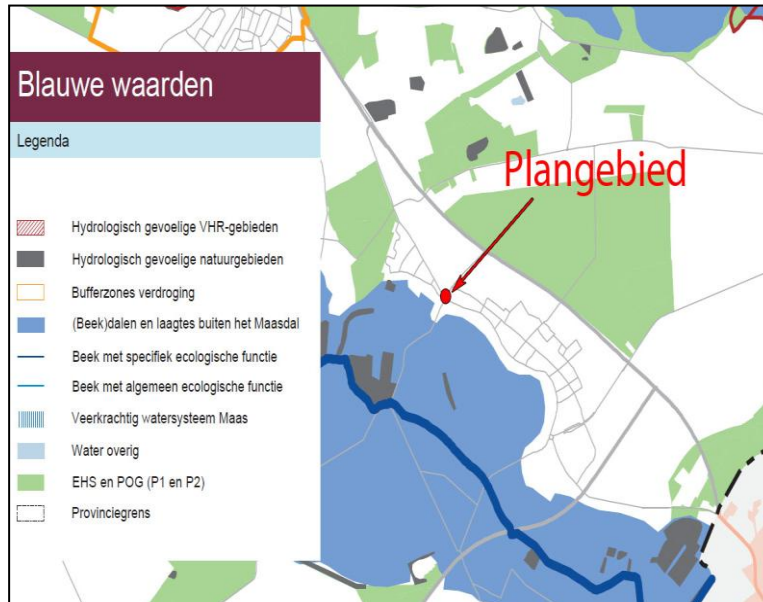
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht.

Onderhavig planvoornemen is gelegen binnen de 'rode contour' en derhalve is het LKM voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met provinciale (beleids)uitgangspunten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Roerdalen. Ter plekke van de locatie Roermondseweg 2 te Posterholt vigeert het bestemmingsplan 'kern Posterholt 2000' van de voormalige gemeente Roerdalen, dat op 28 november 2002 is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 8 juli 2003.

De volgende bestemming is voor de locatie Roermondseweg 2 van toepassing:

- enkelbestemming: '(H) - horeca' (waarbij wonen op de verdieping in een bedrijfswoning is toegestaan).

Het realiseren van een horecazaak en twee appartementen is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Om dit te kunnen realiseren, is het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen' met onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3.3.2 Structuurvisie Roerdalen

De gemeente Roerdalen heeft een structuurvisie met daarin het beleid voor de toekomst verwoord. In deze visie is beschreven op welke strategische wijze de gemeente Roerdalen ruimtelijk beleid wil voeren. Onderhavig planvoornemen voorziet in de renovatie van een verpauperd pand midden in de kern van Posterholt. Deze zichtlocatie krijgt met de renovatie/verbouwing een duidelijke kwaliteitsimpuls, hetgeen de leefbaarheid ten goede komt in de kern van Posterholt.

Kortom, het planvoornemen komt tegemoet aan belangrijke uitgangspunten van de structuurvisie van de gemeente Roerdalen.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een functiewijziging van het perceel (er is reeds horeca en wonen toegestaan). Daarnaast zal de aanwezige betonvloer op de begane grond niet worden verwijderd bij de renovatie-/verbouwingswerkzaamheden. De bedrijfswoning is in de bestaande situatie reeds op de begane grond aanwezig. Dit zal in de nieuwe situatie niet wijzigen; voor de realisatie van het eerste appartement (achterwoning), zullen dezelfde ruimten worden gebruikt. Daarnaast wordt de 1^e verdieping verbouwd, zodat er een 2^e appartement (voorwoning) kan worden gerealiseerd.

Kortom, er treedt enerzijds geen functieverandering op en anderzijds zal er enkel sprake zijn van een renovatie/verbouwing waarbij er geen sprake is van een uitbreiding van het vloeroppervlak en waarbij de aanwezige betonvloer niet zal worden verwijderd.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Roermondseweg/Heerbaan. Voor de Roermondseweg geldt een maximum snelheid van 50 km/u en voor de Heerbaan 30 km/h. Daarnaast is het plangebied gelegen in de nabijheid van de Donckerstraat (30 km/u) en nabij de Hoofdstraat (50 km/u).

Voor wegverkeerslawaai is er ten aanzien van de twee appartementen een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Bureau Geluid (zie **bijlage 1**).

De conclusie van dit onderzoek voor wat betreft wegverkeerslawaai is dat voor wat betreft de om te zetten bedrijfswoning naar een burgerwoning (het appartement dat boven de horecazaak wordt gerealiseerd) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Aangezien er geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe woning, hoeft hiervoor geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen.

Ten aanzien van het nieuwe appartement (het appartement dat in het achterste deel op de begane grond en op de 1^e verdieping wordt gerealiseerd) dat aan de achterzijde wordt gerealiseerd, komt uit het onderzoek naar voren dat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

4.2.2 Industrielawaai

Voor wat betreft Industrielawaai is ook nader akoestisch onderzoek verricht door Bureau Geluid (zie bijlage 1).

De bestaande bedrijfswoning wordt verkleind (ligt nu op de begane grond en 1^e verdieping) en komt alleen boven het horecadeel te liggen. Dit aldus te realiseren appartement komt daarmee buiten de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein van Posterholt te liggen.

Voor wat betreft het nieuwe appartement kan worden gesteld dat dit appartement deels komt te liggen ter plekke van de nu aanwezige bedrijfswoning. Uit het onderzoek blijkt dat deze woning binnen de 50 dB(A) zone ligt van het industrieterrein. Hiervoor dient derhalve een hogere waarde te worden aangevraagd.

Aangezien deze zogenaamde MTG-waarde in de bestaande situatie reeds door de gemeente is toegekend aan de bestaande bedrijfswoning kan dezelfde waarde nu worden toegekend aan het nieuwe appartement.

4.2.3 Verkeersaantrekkende werking

Hoewel er in de bestaande/vigerende situatie reeds een horecabedrijf is toegestaan, is door Bureau Geluid onderzocht wat de effecten zijn van een mogelijke verkeersaantrekkende werking (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de verkeersaantrekkende werking voor onderhavige situatie geen belemmering vormt.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Onderhavig planvoornemen voorziet ten opzichte van de vigerende situatie niet in nieuwe activiteiten die een milieubelasting hebben. Er is geen sprake van geluids-, stank-, stof-, etc. producten.

Daarnaast kan worden gesteld dat van een appartement geen milieubelasting naar de omgeving uitgaat.

Ten aanzien van aanwezige bedrijven in de nabije omgeving kan worden gesteld dat er binnen een straal van 100 meter bedrijven zijn gelegen op het bedrijventerrein van Posterholt. Echter vanwege de ligging van burgerwoningen van derden op kortere afstand van dit bedrijventerrein, vormt het nieuwe appartement geen belemmering voor aanwezige bedrijven op dit bedrijventerrein.

Ten aanzien van de milieubelasting van de horecazaak op de twee te realiseren appartementen, kan worden gesteld dat een cafetaria/kwalitaria onder categorie 1 valt. Onderhavige locatie is gelegen in zogenaamd 'gemengd gebied'. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen dat bedrijven die zijn gelegen in zogenaamd 'gemengd gebied' één milieucategorie terug mogen worden gezet. Dit betekent dat de maximale milieuaafstand van de horecazaak geen 10 meter bedraagt maar 0 meter.

Kortom, de milieubelasting vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee appartementen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient ook een melding in het kader van het Activiteitenbesluit te worden ingediend. Hierin zal onder andere worden aangegeven dat er in de cafetaria/kwalitaria een slib-vetafscheider zal worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de milieubelasting van de horecazaak naar de omgeving kan worden gesteld dat deze horecazaak ook reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Hierin treedt aldus geen wijziging op.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen betreft het realiseren van één extra woning ten opzichte van de bestaande situatie. Het project leidt niet tot een aantoonbare c.q. noemenswaardige verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied is op ca. 170 meter op het adres Roermondseweg 16 te Posterholt de inrichting van Autobedrijf Jan Bakkes B.V. gelegen. Op ca. 240 meter is het vulpunt van de LPG-installatie gelegen. De PR 10^{-6} -risicocontour hiervan bedraagt 45 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. Voor het overige heeft de inrichting een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Kortom, het plangebied is gelegen op een forse afstand van de inrichting en valt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied (150 meter) van het tankstation.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N293 bevindt zich op een afstand van ca. 425 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N293 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N293 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

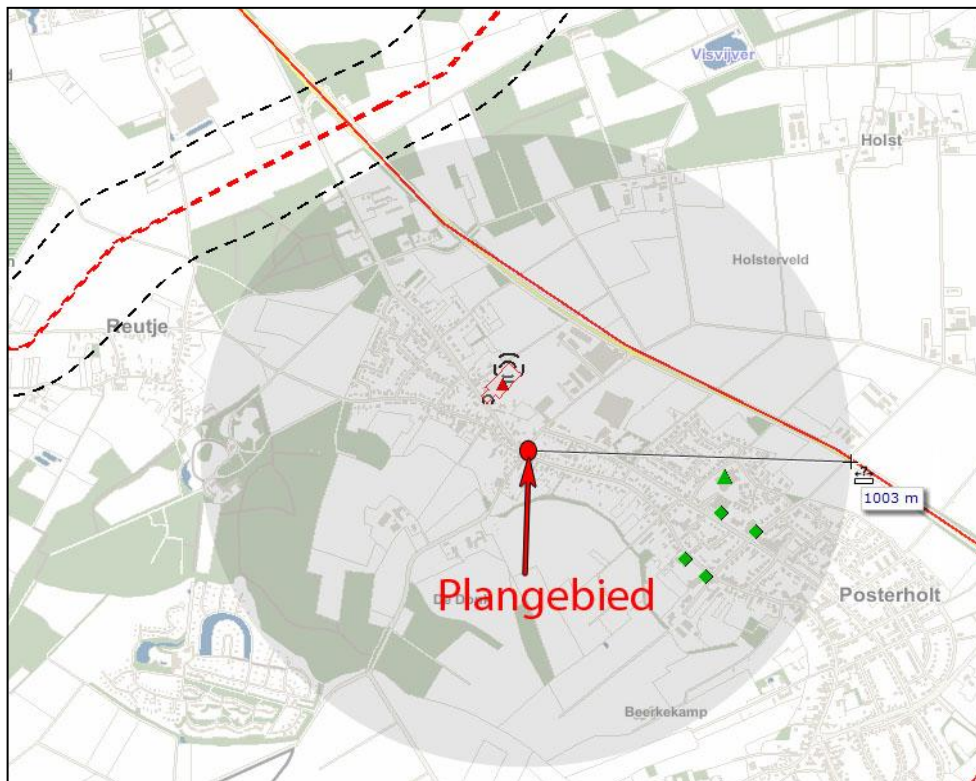
Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een afstand van 1.000 meter zijn geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen gelegen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede
Risicokaart
Limburg met
aanduiding
plangebied

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Het bepaalde in de Monumentenwet 1988 is van toepassing op onderhavig plangebied. Er behoeft echter geen toetsing aan de Monumentenwet 1988 plaats te vinden.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke beleidskaart geraadpleegd. Deze kaart is verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen'. Ter plekke van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' deels van toepassing.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het oprichten van nieuwe bebouwing. Er wordt enkel een bestaand pand gerenoveerd/verbouwd. Hierbij vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats. Er kan derhalve op basis van bovenstaande worden geconstateerd dat er geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden.

Kortom, het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Daarnaast voorziet het bouwplan niet in het roeren in de bodem. Het uitvoeren van een Klic-melding is derhalve niet aan de orde/noodzakelijk.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Om het nieuw te realiseren appartement aan de Heerbaan te ontsluiten, heeft geen extra inritconstructie te worden gerealiseerd.

Onderhavig planvoornemen leidt derhalve niet tot een aanpassing van de bestaande verkeersstructuur.

5.3.2 Parkeren

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een horecazaak en twee appartementen. Ten opzichte van de vigerende situatie betekent dit een wijziging, aangezien er in de bestaande situatie slechts een horecazaak met één woning aanwezig mag zijn.

Voor dit nieuwe appartement geldt een parkeernorm tussen de 1 en 2 parkeerplaatsen per woning. Voor een bedrijfswoning geldt een norm van 2 parkeerplaatsen. Dit betekent een toename van 1 parkeerplaats. Er is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om 1 extra auto te kunnen parkeren.

Voorliggende planontwikkeling voorziet derhalve in voldoende parkeerruimte binnen de eigen perceelsgrenzen. Daarnaast kan een piekbelasting worden opgevangen in de nabije omgeving waar openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Uit de kaarten van de gemeente Roerdalen van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe verharding.

Het planvoornemen voorziet in de renovatie/verbouwing van een bestaand gebouw zonder uitbreiding van het bebouwde oppervlak. Ten opzichte van de bestaande situatie is er derhalve geen sprake van een wijziging.

Ten aanzien van afvalwater kan worden gesteld dat hierin nauwelijks een wijziging optreedt. Het afvalwater van de horecazaak en de appartementen zal worden geloosd op het gemeente rioolstelsel.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

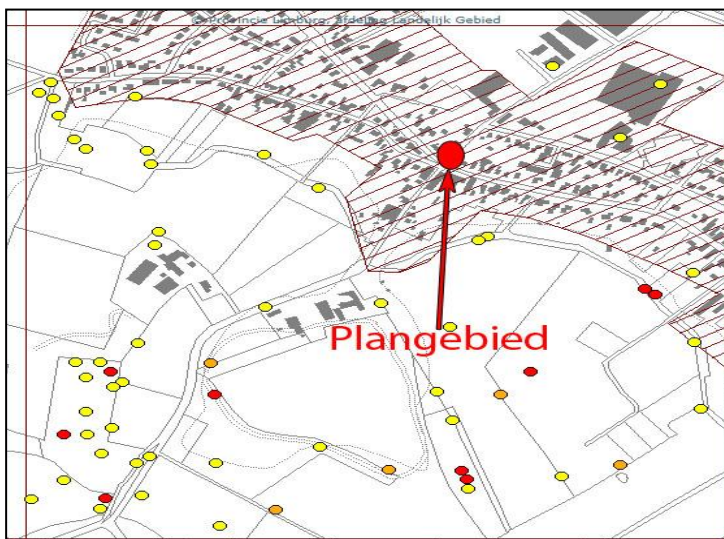
Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een horecazaak en twee appartementen in een bestaand pand. Op deze locatie zijn, gelet op de ligging nabij de overige bebouwing, op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Op onderstaande kaart valt af te lezen dat er binnen het plangebied geen waarnemingen zijn gedaan van beschermde flora- en/of fauna. Het plangebied ligt daarnaast in een niet-gekarteerd gebied. Er zijn wel waarnemingen gedaan in de omgeving van het plangebied. Al deze vogels zijn geen zgn. 'rode-lijst' soorten en zijn daarmee minder beschermd.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 **Gebiedsbescherming**

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument. Daarnaast heeft het planvoornemen geen externe werking naar deze gebieden in de regio (zoals de Meinweg).

5.6.4 **Conclusie flora en fauna**

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied, is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De verbouwing/renovatie van het pand zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 **Duurzaamheid**

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6 Juridische aspecten

Niet van toepassing voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen 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. De Grex-wet is daarom niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen wordt een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

7.2 Procedure

Vooroverleg is niet van toepassing bij het tot stand komen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen' van de gemeente Roerdalen.

8 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek gevelwering/gevelbelasting woningsplitsing (Bureau Geluid)

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pouls".

M.P.H. Pouls Msc