



BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Zwartemolenhof ong. te Posterholt

gemeente Roerdalen

vastgesteld

Bestemmingsplan

Zwartemolenhof ong. te Posterholt

gemeente Posterholt

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.BPPHT2018ZWARTEMHF-VG01
Rapportnummer:	M153499.002.R4/SVE
Opdrachtgever:	Roerstreek Vastgoed Projecten B.V.
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	23 mei 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

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

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Doel.....	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan	9
1.5	Opzet van de toelichting	10
2	Beschrijving bestaande situatie.....	11
2.1	Plangebied.....	11
2.2	Omgeving	12
3	Beleidskader.....	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid.....	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	17
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	18
3.2.3	Provinciaal woonbeleid.....	18
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu.....	19
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid.....	20
3.3	Beleid van Waterschap Limburg	20
3.4	Regionaal beleid	20
3.4.1	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.....	20
3.4.2	Conclusie regionaal beleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	22
3.5.1	Structuurvisie Roerdalen 2030.....	22
3.5.2	Gemeentelijk kwaliteitsmenu	24
3.5.3	Conclusie gemeentelijk beleid.....	24
3.6	Beleid van buurgemeenten Maasgouw, Echt-Susteren, Roermond en de Duitse gemeenten	24
4	Planbeschrijving.....	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Toekomstige situatie	25

5	Ruimtelijke en functionele aspecten.....	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Natuurbescherming	29
5.2.1	Natuurnetwerk.....	29
5.2.2	Natura 2000.....	29
5.2.3	Flora- en fauna	30
5.2.4	Conclusie natuurbescherming.....	30
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	30
5.3.1	Algemeen.....	30
5.3.2	Archeologische verwachtingswaarden	31
5.3.3	Conclusie cultuurhistorie en archeologie.....	32
5.4	Recreatie en toerisme	32
5.5	Land- en tuinbouw.....	32
5.6	Agrarische bedrijven	32
5.7	Stedenbouwkundige opbouw.....	33
5.8	Wonen en volkshuisvesting	33
5.9	Karakteristieke bebouwing en monumenten	33
5.10	(Maatschappelijke) accommodaties en monumenten	33
5.11	Detailhandel	33
5.12	Horeca	33
5.13	Groenstructuur	33
5.14	Openbaar vervoer, verkeer en parkeren	34
5.14.1	Verkeersstructuur.....	34
5.14.2	Parkeren	34
5.14.3	Conclusie openbaar vervoer, verkeer en parkeren.....	35
5.15	Leidingen en overige infrastructuur	35
6	Milieuaspecten.....	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Geluid	37
6.2.1	Algemeen.....	37
6.2.2	Wegverkeerslawaaï	37
6.2.3	Indicatie geluidkwaliteit RIVM	38
6.2.4	Conclusie geluid.....	39
6.3	Luchtkwaliteit	39
6.3.1	Algemeen.....	39
6.3.2	Het besluit NIBM.....	40
6.3.3	Besluit gevoelige bestemmingen	40
6.3.4	Conclusie luchtkwaliteit	40

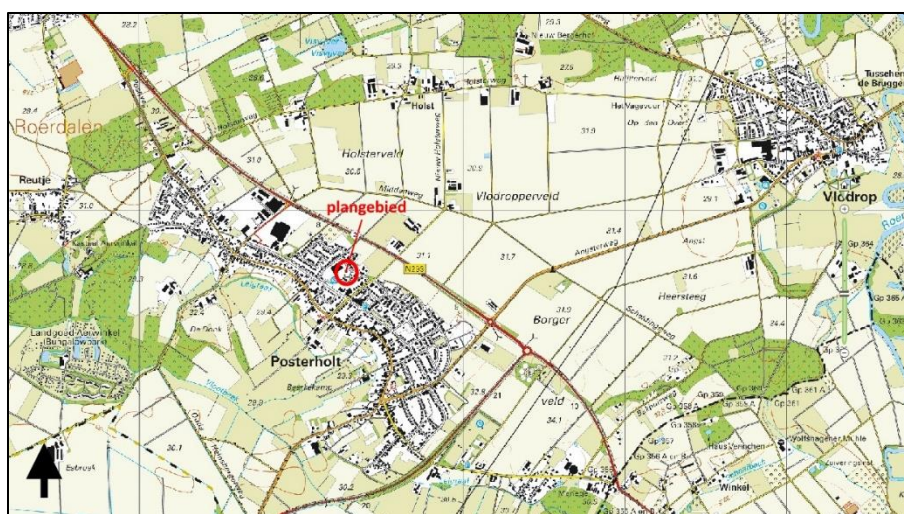
6.4	Externe veiligheid	41
6.4.1	Algemeen.....	41
6.4.2	Beleid.....	41
6.4.3	(Beperkt) kwetsbare objecten.....	41
6.4.4	Conclusie externe veiligheid.....	43
6.5	Bodem	43
6.5.1	Algemeen.....	43
6.5.2	Verricht verkennend bodemonderzoek.....	43
6.5.3	Conclusie bodem.....	44
6.6	Waterhuishouding	44
6.6.1	Nationaal waterplan.....	44
6.6.2	Provinciaal beleid	44
6.6.3	Watertoets Waterschap Limburg.....	45
6.6.4	Afhandeling afval- en hemelwater.....	46
6.6.5	Conclusie waterhuishouding.....	47
6.7	Bedrijven en milieuzonering.....	48
6.7.1	Algemeen.....	48
6.7.2	VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).....	48
6.7.3	Akoestisch onderzoek industriële waaier.....	49
6.7.4	Conclusie bedrijven en milieuzonering.....	49
6.8	Ecologie	49
6.9	Riolering.....	49
6.10	Afval	49
6.11	Geur	49
6.12	Duurzaamheid.....	50
7	Juridische aspecten	51
7.1	Algemeen.....	51
7.2	Analoge verbeelding (plankaart).....	51
7.3	De (plan)regels	52
7.3.1	Algemeen.....	52
7.3.2	Artikelsgewijze toelichting	53
8	Economische uitvoerbaarheid.....	57
8.1	Algemeen	57
8.2	Grondexploitatiewet.....	57
8.2.1	Algemeen.....	57
8.2.2	Exploitatieplan.....	57
8.3	Planschade	58
8.4	Limburgs Kwaliteitsmenu.....	58

9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
9.1	Algemeen	59
9.2	Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro.....	59
9.3	Inspraakprocedure.....	59
9.4	Zienswijzen	60
9.4.1	Algemeen.....	60
9.4.2	Zienswijzen.....	60
	Bijlagen.....	61

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plekke van de locatie Zwartemolenhof te Posterholt hebben voorheen twee gebouwencomplexen gestaan ten behoeve van een opleidingscentrum. Deze complexen zijn omstreeks 2009/2010 gesloopt, waarna vergunning is verkregen voor het realiseren van twee gebouwen ten behoeve van in totaal acht (gestapelde) woningen hetgeen ook als zodanig planologisch is toegestaan. De twee gebouwen zijn nimmer gerealiseerd; tot op heden ligt het terrein braak.



Topografische kaart met aanduiding plangebied

De eigenaar van onderhavige locatie heeft in overleg met de gemeente Roerdalen een bouwplan uitgewerkt voor het realiseren van vier levensloopbestendige woningen. Het bouwplan is strijdig met het ter plekke vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft kenbaar gemaakt het bouwplan te willen faciliteren middels het doorlopen van een separate bestemmingsplanprocedure.

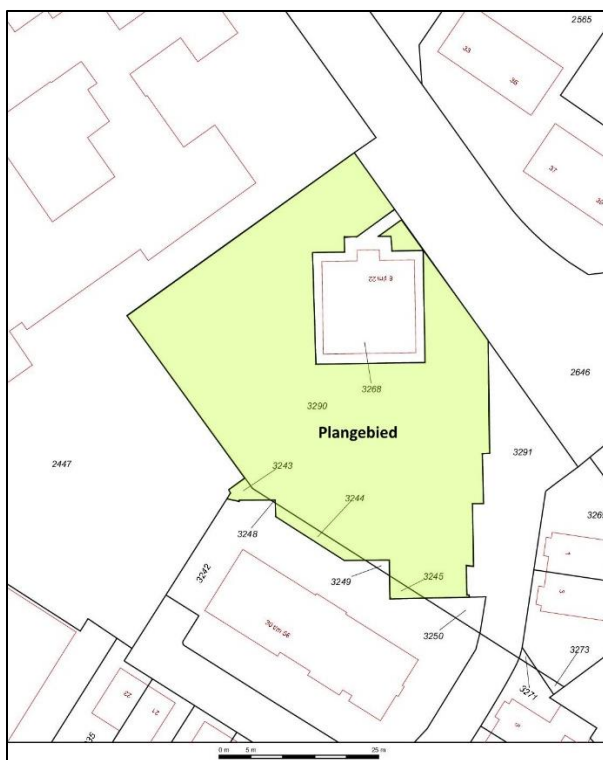
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig plangebied is centraal gelegen in de dorpskern Posterholt, omringd door diverse voorzieningen. De Zwartemolenhof betreft een doodlopende straat. Onderhavig plangebied is rondom het bestaande woningcomplex aan de Zwartemolenhof 8 t/m 22 gesitueerd.

Kadastraal betreft voorliggende plangebied de percelen gemeente Posterholt – sectie D – nummers 3290, 3243, 3244 en 3245.



Luchtfoto met ligging en begrenzing plangebied



Kadastrale kaart met begrenzing plangebied

1.3 Doel

Het doel van voorliggende planontwikkeling is het kunnen realiseren van vier levensloopbestendige woningen in de dorpskern. Naar dergelijk type woningen is in de huidige woningmarkt meer vraag dan de voorheen ter plekke van onderhavige locatie aanwezige gestapelde woningen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen', vastgesteld op 21 april 2016. Op grond van dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen – Gestapeld' van kracht. Twee bouwvlakken zijn op de verbeelding opgenomen, met ieder de rechtstreekse mogelijkheid om vier gestapelde woningen te realiseren. In totaal zijn derhalve op grond van het bestemmingsplan acht (gestapelde) woningen toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 12 meter.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Naast de bestemming 'Wonen – Gestapeld' is ter plekke van onderhavig plangebied sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7'. Ten laatste is het plangebied gelegen in de 'milieuzone – Roerdalslenk II'.

Het nu voorliggende bouwplan voorziet in een andere typologie woningen, namelijk 'vrijstaande' (grondgebonden) woningen, dan op grond van het bestemmingsplan voorgeschreven. Voorts worden nieuwe woningen voorzien buiten de momenteel binnen het plangebied vastgelegde bouwvlakken. De regels van het bestemmingsplan voorzien niet in een (binnenplanse) mogelijkheid om af te wijken van de typologie en het bouwvlak.

Teneinde het bouwplan te kunnen vergunnen, dient het bestemmingsplan ter plekke te worden gewijzigd qua woningtypologie, aantal en situering van de bouwvlakken.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

1.5 Opzet van de toelichting

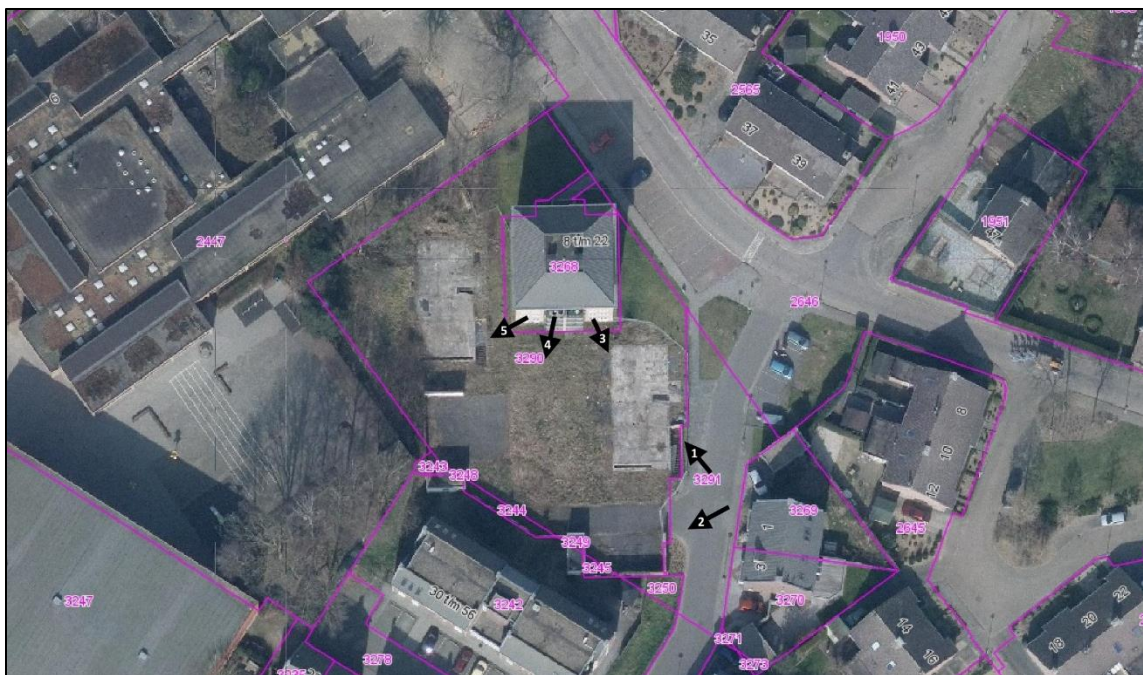
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie ter plekke, en in de directe omgeving, van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft het van toepassing zijnde beleid. Het planvoornemen wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de ruimtelijke en functionele aspecten terwijl in hoofdstuk 6 de milieuaspecten aan bod komen. In hoofdstuk 7 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Ten slotte gaan hoofdstuk 8 en hoofdstuk 9 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Plangebied

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied betreft een braakliggend terrein alwaar de kelders van de voormalige gebouwcomplexen nog aanwezig zijn. Ook is een aantal tijdelijke garageboxen aanwezig en wordt het terrein gebruikt voor parkeren.

Navolgende foto's geven de bestaande situatie van het plangebied weer.



Richting genomen foto's van het plangebied





Foto's bestaande situatie plangebied

2.2 Omgeving

Het plangebied wordt aan zuidelijke, oostelijke en noord(oost)elijke zijde omringd door burgerwoningen. Sprake is van diverse typologieën: gestapeld, twee-aaneen, geschakeld. Ook qua bouwhoogten bestaat diversiteit: één bouwlaag met kap, twee bouwlagen met kap en vier bouwlagen.

Aan (noord- en zuid-)westelijke zijde ten opzichte van het plangebied zijn diverse (maatschappelijke) voorzieningen aanwezig. Zo wordt het plangebied aan deze zijden feitelijk begrensd door het terrein van Basisschool de Draaiende Wieken. Zuidelijk is aan de Heerbaan 28 Café en Sporthal De Wieë gelegen, en aan de Heerbaan 26 Beuk Cultureel Centrum.

De omgeving van onderhavig plangebied betreft een gemengde woonomgeving.

Navolgende foto's geven de bestaande situatie ter plekke van de (directe) omgeving van het plangebied weer.





Foto's bestaande situatie (directe) omgeving plangebied

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale 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). De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving wordt beschouwd onder het regionale beleid. Tot slot is het gemeentelijke beleid ontleend aan de Structuurvisie Roerdalen 2030.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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, instandhouden 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 gestreefd worden 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. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

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 instandhouden 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. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt¹:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 1.1.1, eerste lid aanhef onder i, Bro is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Onderhavige planontwikkeling betreft het kunnen realiseren van vier woningen. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld

¹ Met ingang van 1 juli 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder is komen te vervallen en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'.

in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

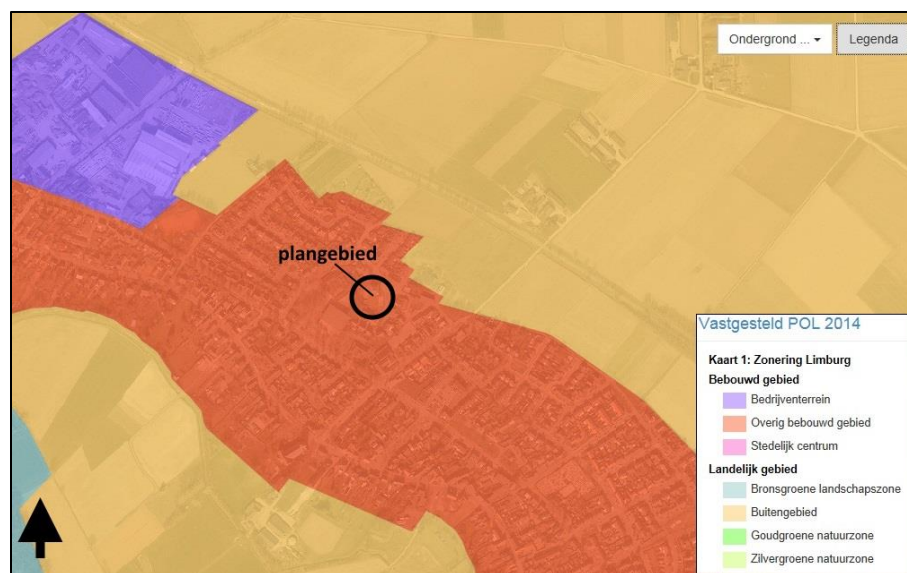
Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid, zoals bedoeld in de structuurvisie. Tevens is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Voorzien wordt in een planologisch-juridische regeling ten behoeve van het kunnen realiseren van vier levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het provinciale, regionale en gemeentelijke (woning)bouwbeleid, zoals blijkt uit navolgende paragrafen, waarmee tevens aan het streven van het Rijk naar een goed werkende woningmarkt tegemoet wordt gekomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Zonering Limburg' gelegen binnen de zonering 'Overige bebouwd gebied'.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' POL2014 met ligging plangebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

Boringsvrije zone Roerdalslenk II

In bepaalde gebieden is het grondwater van nature beschermd tegen verontreinigingen vanaf maaiveld. Deze zogeheten geologische bescherming, waarbij het diep gelegen watervoerende pakket wordt afgedekt met slecht doorlatende kleilagen, komt voor in de Venloschot, de Roerdalslenk en delen van Zuid-Limburg. Deze grondwatervoorraden zijn vanuit provinciaal oogpunt gereserveerd voor menselijke consumptie. Diepe boringen tasten de natuurlijke geologische bescherming aan en kunnen op termijn een bedreiging vormen voor de kwaliteit van het diepe grondwater.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht. Omdat de ladder in casu niet van toepassing is, is onderzoek naar mogelijkheden van herbenutting van genoemde gebouwen niet verricht.

3.2.3 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

Bij voorliggende planontwikkeling vindt per saldo géén toevoeging van woningen plaats. Tevens voldoet het plan aan de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (zie paragraaf 3.4).

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Roerdalen heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd als 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' in de Structuurvisie Roerdalen 2030, waarop in paragraaf 3.5.2 wordt ingegaan.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3 Beleid van Waterschap Limburg

Zie hoofdstuk 6.6 van onderhavig toelichting.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De gemeente Roerdalen heeft samen met de overige gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roermond en Weert) en de provincie Limburg het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. De basis daartoe is het in mei 2012 ondertekende Bestuursakkoord Wonen Midden-Limburg.

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is de basis voor het geven van sturing aan, en voeren van regie over, het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De visie is een vervolg op de twee regionale woonvisies (Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier) voor de periode 2010 tot 2014. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen, waarbij breed en diep wordt ingegaan op de gevolgen van afnemende bevolkingsgroei en in sommige gemeenten reeds aanwezige krimp.

Regionaal is er sprake van een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Die demografische transitie vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad.

Speerpunten

In de visie zijn de ambities van de regio in tien speerpunten verwoord:

1. Goed evenwicht vinden tussen sociaal en fysiek domein;
2. Reduceren van de plancapaciteit, markt behoefte goed inschatten;
3. Kansen creëren voor nieuwkomers;
4. Transformatieopgave in zorgvastgoed aanwezig, uitwerking nog ongewis;
5. Zorg voor de kwetsbaren: smeden van nieuwe coalities;
6. Transformatieopgave in de huursector vraagt om regionale afstemming;
7. Transformaties afstemmen met ingrepen in publiek domein;
8. Sturen op kwaliteit;

9. Kantelen van het 'wonen', ofwel hoe organiseren we de leefbaarheid?
10. Bewustmaken van de (oudere) burger, speciaal de eigenaar-bewoner.

Afwegingskaders

Om te komen tot daadwerkelijke uitvoering van de speerpunten zijn vier afwegingskaders benoemd. Op basis van deze afwegingskaders kan regionaal, gemeentelijk en lokaal beleid worden afgewogen en geordend in de programmering van transformatie- en nieuwbouwplannen.

1. Kwantitatief afwegingskader: hoeveel woningen kunnen nog worden toegevoegd en hoe verdelen we die over de zeven gemeenten?
2. Ruimtelijk grofmazig afwegingskader: welke accenten zetten we in de regionaal onderscheiden woonzones?
3. Ruimtelijk fijnmazig afwegingskader: hoe kunnen we onze nieuwbouw- en veranderplannen op een regionaal uniforme wijze ordenen?
4. Kwaliteitsenvelop: afwegingskader om lokaal accenten te zetten richting transformatie en nieuwbouw?

3.4.2 Conclusie regionaal beleid

Vorenstaande afwegingskaders uit de regionale structuurvisie toegepast op voorliggende planontwikkeling leidt in z'n algemeenheid tot navolgende overwegingen.

Kwaliteitsenvelop Roerdalen

Voor Roerdalen is blijkens de kwaliteitsenvelop een beperkte kwantitatieve opgave voor de periode tot 2023, namelijk maximaal 380 woningen. Binnen de dorpskern Posterholt zijn dit maximaal 74 woningen. Primair voorziet voorliggende planontwikkeling vanuit kwantitatief oogpunt in een reductie in de harde planvoorraad. Immers, op grond van het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' is sprake van een directe bouwtitel ('hard plan') voor het realiseren van maximaal acht (gestapelde woningen), terwijl voorliggende planontwikkeling maximaal vier (grondgebonden) levensloopbestendige woningen toelaat. Kwantitatief voorziet het bouwplan in een afname van het aantal woningen met 4 eenheden.

Voorts is in Posterholt de nieuwbouwopgave onder andere dat in de koopsector woningen geschikt moeten zijn voor senioren. Dit wordt in de structuurvisie als een kansrijk segment beschouwd. Onderhavige planontwikkeling voorziet in levensloopbestendige woningen die tevens geschikt zijn voor senioren.

Verder bestaat binnen de gemeente Roerdalen de behoefte aan huisvesting voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Hoewel onderhavig plan voorziet in levensloopbestendige woningen en mede geschikt zijn als gezinswoningen, zijn de woningen tevens geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens.

Ambities woonzone 'Platteland-Oost'

Posterholt is in het kader van de structuurvisie gelegen binnen de woonzone 'Platteland-Oost'. Binnen deze zone wordt voor wat betreft woningbouw een aantal ambities nagestreefd. Onderhavig bouwplan past binnen de navolgende ambities:

- bouwen naar vraag, binnen de contouren (in casu worden woningen binnen de contour mogelijk gemaakt, waarvoor reeds kopers zijn);
- ruimte geven voor initiatieven, met kwantitatief kader als richtcijfer (vanuit kwantitatief oogpunt is sprake van een afname met 4 wooneenheden);
- zwakke plekken verdunnen door inzet provinciaal transitiefonds (voor onderhavig bouwplan is op basis van de regeling 'Transitiefonds Limburgse Woningmarkt Tenderregeling Midden-Limburg' door de provincie subsidie verleend (zaaknummer: SAS-2014-01819));
- geen plannen toevoegen buiten de contour (de planontwikkeling is gelegen binnen de contour van Posterholt).

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Roerdalen 2030

Op 24 april 2008 heeft de gemeenteraad van Roerdalen ingestemd met het visiedocument 'Toekomstvisie Roerdalen 2020'. In deze visie geeft de gemeente blijk van een ambitieuze maar realistische kijk op de toekomst, waarbij niet de kwantiteit (in termen van aantallen woningen en vierkante meters bedrijventerrein) maar kwaliteit en kleinschaligheid leidend zijn.

Mede in lijn met de Regiovisie "Het oog van Midden-Limburg" van kort daarna (23 juni 2008) wordt ingezet op recreatie en toerisme en een hoogwaardig woon- en leefmilieu.

In januari 2011 heeft een herijking van deze Toekomstvisie plaatsgevonden. De reden hiervoor waren de steeds duidelijker wordende gevolgen van de demografische ontwikkelingen, het betrekken van meer beleidsterreinen in de visie, het concreter maken van de visie, de invloed van de economische crisis en het veranderde kabinetsbeleid.

Op 24 april 2008 is de 'Toekomstvisie Roerdalen 2020' vastgesteld waarvan een herijking heeft geresulteerd in de strategische visie 'Roerdalen '25'. Laatstgenoemde visie is echter geen ruimtelijk en beeldend document dat past in – en voldoet aan de eisen van – de Wet ruimtelijke ordening. Met de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' heeft de gemeente een structuurvisie conform artikel 2.1, eerste lid, Wro opgesteld voor de gehele gemeente Roerdalen. De structuurvisie is daarmee de ruimtelijke vertaling van de strategische visie "Roerdalen '25".

Doel

De gemeente heeft zich in algemene zin ten doel gesteld 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 structuurvisie beantwoordt aan dat doel door de samenhang van beleid te tonen en een integrale visie te zijn die inzicht geeft in de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur ten behoeve van een optimale kwaliteit voor het gehele grondgebied van de gemeente Roerdalen.

De structuurvisie is een 'flexibel kader' met 'spelregels' en toetsingscriteria ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie is daarmee tevens een inspirerende aanzet en stimulans voor nieuwe mogelijkheden, kansen en ideeën, waarbij vooral zal worden ingezet op het

optimaliseren van de kwaliteit van dorp en landschap.

Tevens geeft de structuurvisie inzicht in hoe tot de genomen keuzes en oplossingen is gekomen en welke plannen en projecten in de uitvoeringstabel een bijdrage leveren om te komen tot het gestelde doel.

Tenslotte biedt de structuurvisie ook de juridische grondslag voor een gemeentelijk kwaliteitsmenu. Daarop wordt specifiek in paragraaf 3.5.2 ingegaan in relatie tot voorliggende planontwikkeling.

Woonvisie

In de structuurvisie wordt een nadere uitwerking gegeven van de wijze van aanpak van de krimp, zoals opgenomen in de (regionale) Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte wordt in de structuurvisie aangegeven dat het van belang is om woningbouwprogramma, mede gelet op de economische crisis, te temporiseren en de woningvraag nauwlettend in de gaten te houden (monitoring). Prioriteit krijgt herstructurering van de bestaande woon- en leefomgeving.

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt geconstateerd dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad niet meer geheel voldoet aan de huidige en toekomstige eisen, vanwege de veranderende bevolkingssamenstelling.

Spelregels woonvisie

De woonvisie van de gemeente Roerdalen komt samengevat neer op een aantal spelregels (de '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 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. Indien de planvoorraad uitgeput raakt en uit monitoring blijkt dat er wel een behoefte is aan nieuwe woningen, zal gekeken worden naar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden 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 gemeentelijk kwaliteitsmenu wordt betaald.

3.5.2 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

De provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is in z'n algemeenheid van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen het buitengebied. De gemeente Roerdalen heeft in haar gemeentelijke structuurvisie het kwaliteitsmenu tevens van toepassing verklaard voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bebouwde kom c.q. binnen de rode contour.

Het gemeentelijke kwaliteitsmenu (LKM+) is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging, herziening van, of rechtstreeks door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In z'n algemeenheid betreft het nieuwe functies die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving.

Voor woningbouw, projectmatige woningbouw en overige (gebouwde) functies binnen de bebouwde kom c.q. rode contour dient conform de gemeentelijke structuurvisie een LKM+ bijdrage te worden geleverd. Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van projectmatige woningbouw. Dienaangaande wordt voorgeschreven dat voor het bepalen van de LKM+ bijdrage gebruik wordt gemaakt van maatwerkafspraken via de grondexploitatie. Tussen de gemeente en initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling zijn deze maatwerkafspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Bij voorliggende planontwikkeling wordt voldaan aan de genoemde spelregels: gebouwd wordt voor een doelgroep (levensloopbestendig), het bouwplan past binnen de provinciale/regionale afspraken over woningbouw, geen sprake is van hergebruik echter sloop (enkele jaren geleden gerealiseerd) en nieuwbouw voor een betere kwaliteit woningen, alsook is sprake van inbreiding (in plaats van uitbreiding). In de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente zijn maatwerkafspraken gemaakt over de LKM+ bijdrage ten behoeve van voorliggende planontwikkeling.

3.6 Beleid van buurgemeenten Maasgouw, Echt-Susteren, Roermond en de Duitse gemeenten

Niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

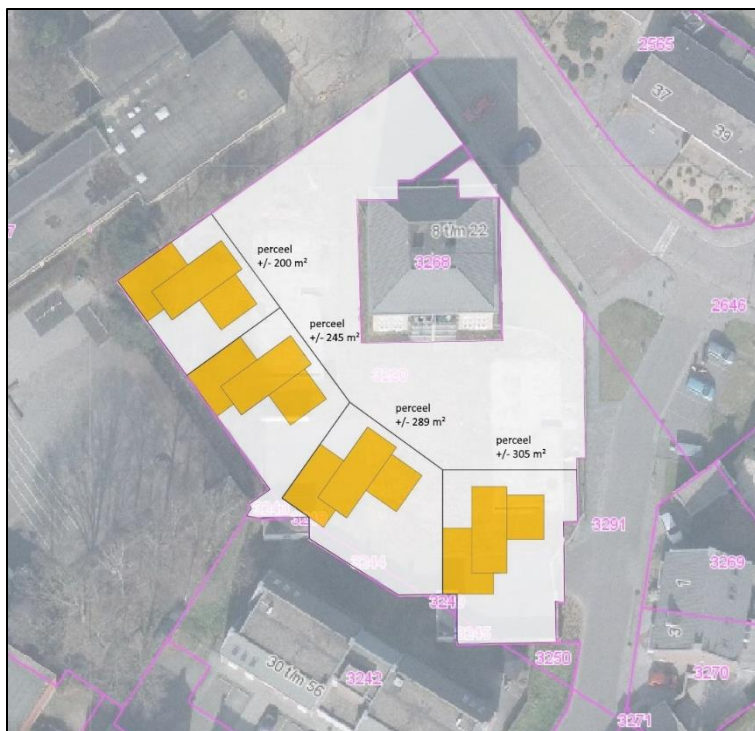
Middels voorliggende planontwikkeling wordt de bouw van in totaal vier levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt.

Een levensloopbestendige woning (ook wel seniorenwoning of 0-tredenwoning genoemd) is een woning die geschikt is – of eenvoudig geschikt is te maken – voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Het kenmerkende aan een levensloopbestendige woning is in algemene zin dat de woning zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de ‘primaire ruimtes’ (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.

De vier beoogde levensloopbestendige woningen worden op een andere wijze binnen het plangebied geprojecteerd dan de tot omstreeks 2009/2010 aanwezige twee gebouwencomplexen alsook dan de vervolgens vergunde gebouwen ten behoeve van in totaal acht (gestapelde) woningen.

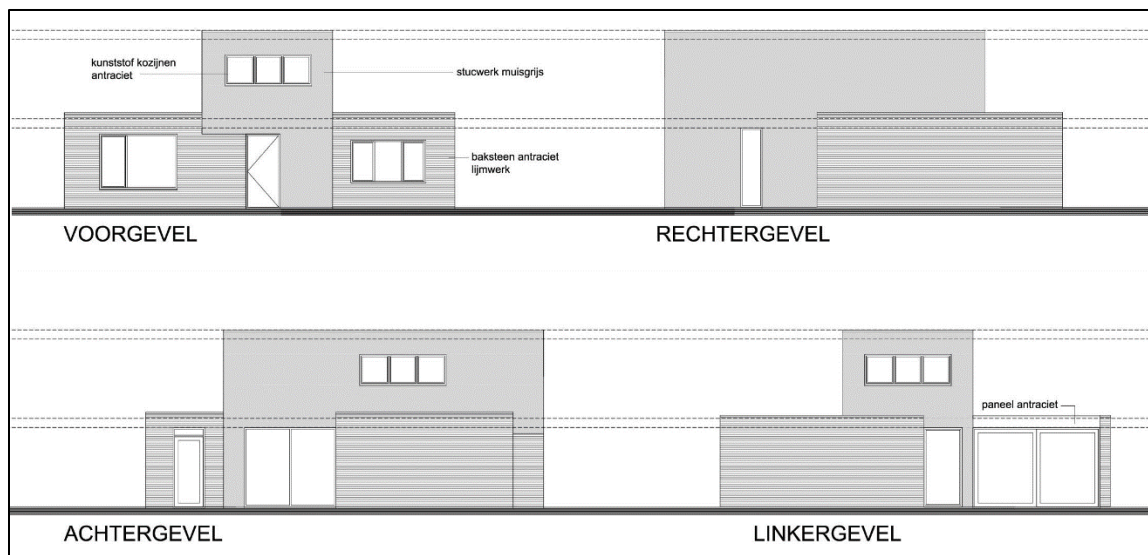
4.2 Toekomstige situatie

De toekomstig bebouwde situatie ter plekke van onderhavig plangebied is weergegeven aan de hand van navolgende figuur. Daarop is de situatietekening van de vier woningen geprojecteerd op een luchtfoto met kadastrale kaart.

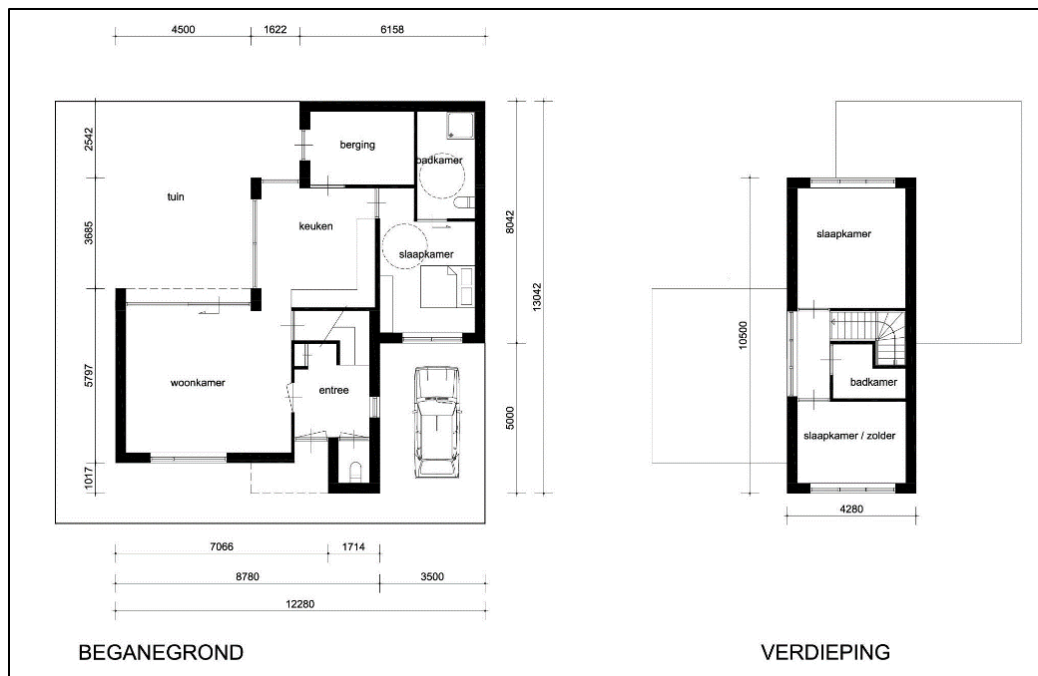


De vier woningen worden op de begane grond voorzien van een woonkamer, keuken, badkamer, berging en slaapkamer. Een beperkt deel van de eerste bouwlaag wordt voorzien van een verdiepingvloer, alwaar ruimte wordt geboden aan een slaapkamer, een slaapkamer/zolder en een badkamer. De bouwhoogte van de vier woningen bedraagt ten hoogste 6 meter. Ieder woning wordt voorts voorzien van een opstelplaats voor het kunnen stallen van (tenminste) één auto. Optioneel kunnen de woningen worden uitgevoerd met een carport en/of een terrasoverkapping.

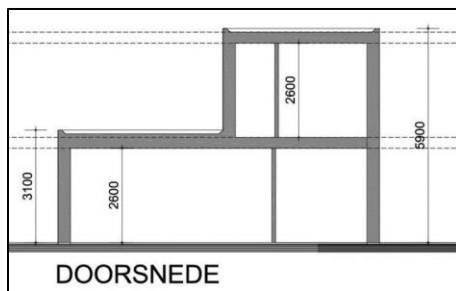
Hiernavolgend zijn ter visualisatie van het goedgekeurde welstandsplan de gevelaanzichten, plattegronden en doorsnede opgenomen.



Gevelaanzichten bouwplan



Plattegronden bouwplan



Doorsnede woningen bouwplan

De nieuwe woningen zijn gesitueerd in de zuidwestelijke perceelsgrens en worden ontsloten via de Zwartemolenweg en Zwartemolenhof. Binnen het plangebied is ruimte voor extra parkeergelegenheid en wordt voorzien in de aanleg van een groene zone met wadi. Het inrichtingsplan van het plangebied is opgenomen in de volgende figuur.



Inrichtingsplan

Navolgende impressies visualiseren het bouwplan.



Impressie straataanzicht



Impressie tuinaanzicht

5 Ruimtelijke en functionele aspecten

5.1 Algemeen

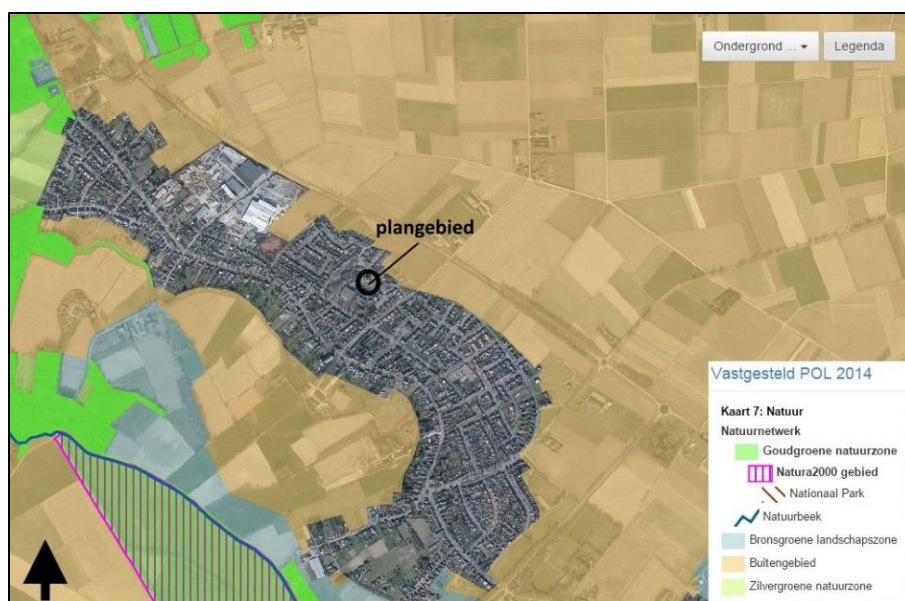
In dit hoofdstuk wordt, voor zover van toepassing, ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van onderhavig planvoornemen.

5.2 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

5.2.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied niet gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' of 'Buitengebied'.

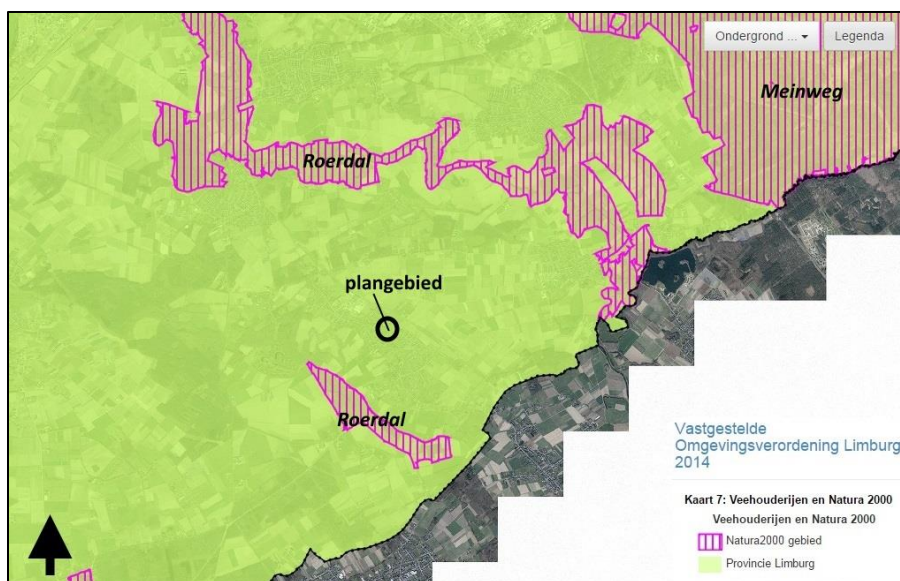


Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

5.2.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het zowel zuidelijk (circa 1 kilometer) als noord- (circa 2,2 kilometer) en oostelijk (circa 3,2 kilometer) gelegen 'Roerdal'.



Kaart 'Veehouderijen en
Natura2000' OvL2014
met aanduiding
plangebied

5.2.3 Flora- en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Het onderhavige plangebied zelf is – blijkens de provinciale natuurgegevens – niet gekarteerd, vanwege de ligging binnen bebouwd gebied.

5.2.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de terreingesteldheid van onderhavig plangebied en de ligging te midden van gemengd gebied met bijbehorend (intensievere) gebruik, in een dorpskern, is de kans op aanwezigheid van beschermde natuurwaarden en/of flora en/of fauna nihil. Ook zal de planontwikkeling – gelet afstand ten opzichte van het Natura2000-gebied, in relatie tot de aard van de planontwikkeling – geen significante gevolgen hebben voor het 'Roerdal'.

Vorenstaande laat onverlet dat te allen tijde en algemene zorgplicht geldt op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

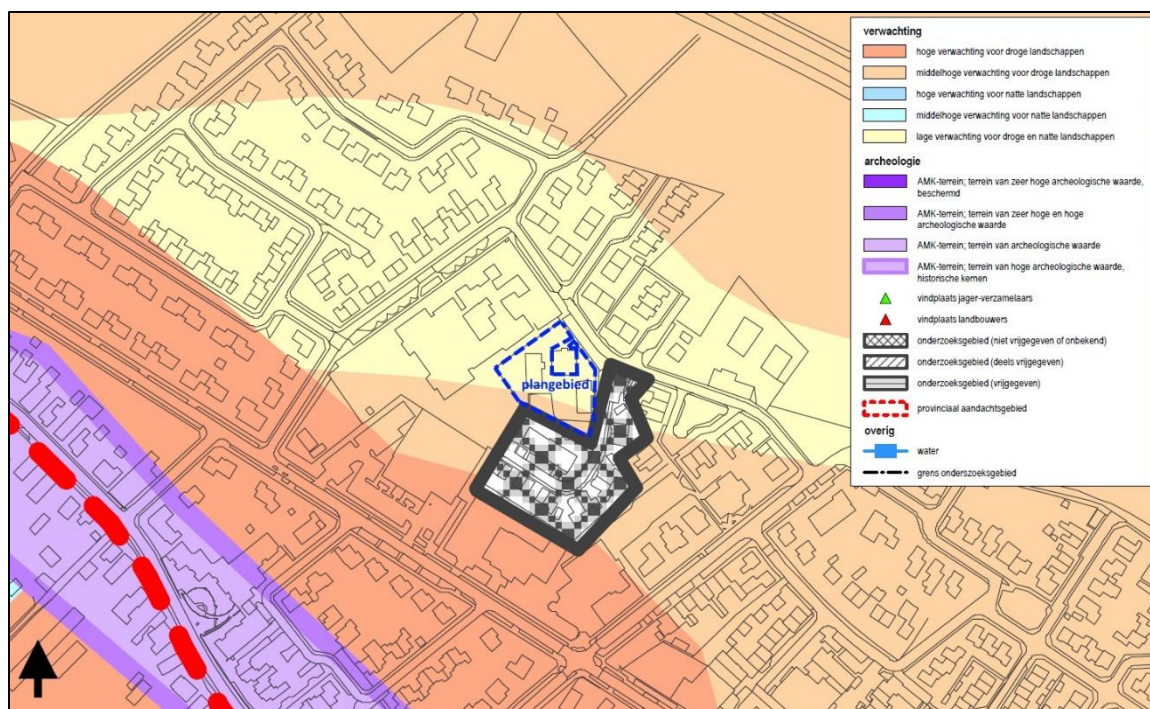
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

5.3.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Roerdalen beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

Gelet op deze kaart is onderhavige plangebied voor het merendeel gelegen binnen een gebied met een lage verwachting voor droge en natte landschappen. Ter plekke van het zuidelijke deel van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor droge landschappen. Voornoemde verwachtingswaarden zijn in het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' publiekrechtelijk verankerd in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7'.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied

Per verwachtingsgebied hanteert de gemeente ondergrenzen bij het bepalen of archeologisch onderzoek voor een bepaalde ontwikkeling dient te worden verricht.

ONDERGRENZEN			
Waarde Archeologie	Verwachting/waarde	Plangebied / Bodemingreep	
		Groter dan	Dieper dan
WA-1	AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd	Wordt bepaald door RCE	Wordt bepaald door RCE
WA-2	AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde	30 m²	40 cm
	Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats		
WA-3	AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van archeologische waarde	100 m²	40 cm
WA-4	AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van hoge archeologische waarde, historische dorpskernen	250 m²	40 cm
WA-5	Hoge verwachting voor droge landschappen	1000 m²	40 cm
	Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied		
	Hoge verwachting voor natte landschappen		
	Hoge verwachting voor natte landschappen, provinciaal aandachtsgebied		
	Middelhoge verwachting voor natte landschappen		
WA-6	Middelhoge verwachting voor natte landschappen, provinciaal aandachtsgebied	2500 m²	40 cm
	Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied		
WA-7	Lage verwachting voor droge of natte landschappen, provinciaal aandachtsgebied	10.000 m²	40 cm
WA-8	Lage verwachting voor droge en natte landschappen	Geen restricties	Geen restricties

Tabel ondergrenzen

Het totale oppervlak van voorliggend plangebied bedraagt circa 2.000 m². De laagst bij voorliggende planontwikkeling te hanteren ondergrens is die op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6', alwaar bij een plangebied groter dan 2.500 m² én bodemverstoring dieper dan 40 centimeter archeologisch onderzoek is verricht.

Voorliggende planontwikkeling valt binnen de te hanteren ondergrens, waardoor archeologisch onderzoek niet behoeft te worden verricht.

5.3.3 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Om eventuele archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen, worden middels voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7', conform het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen', overgenomen.

Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.4 Recreatie en toerisme

Niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Land- en tuinbouw

Niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Agrarische bedrijven

Niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Stedenbouwkundige opbouw

Ter plekke van het plangebied wijzigt de stedenbouwkundige structuur. Tot omstreeks 2009/2010 was sprake van een tweetal gebouwcomplexen ten behoeve van een opleidingscentrum. Na sloop is vergunning verleend voor in totaal acht (gestapelde) woningen, waarbij de bebouwing reikte tot 12 meter hoog, hetgeen ook planologisch is vastgelegd. Het nu voorliggende bouwplan voorziet in nieuwe levensloopbestendige woningen, waarbij de maximale bouwhoogte circa 6 meter zal bedragen.

De situering van de nu beoogde woningen wijzigt ten opzichte van de voormalige gebouwencomplexen. De twee complexen waren in dezelfde lijn met het ter plekke nog aanwezige gebouwencomplex gesitueerd, links en rechts ervan. De te realiseren levensloopbestendige woningen worden in de zuidoostelijke erfgrens gesitueerd, met de tuinen rondom.

5.8 Wonen en volkshuisvesting

Ten aanzien van wonen en volkshuisvesting wordt verwezen naar hetgeen verwoord in paragraaf 3.4 van voorliggende toelichting.

5.9 Karakteristieke bebouwing en monumenten

Niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

5.10 (Maatschappelijke) accommodaties en monumenten

Niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

5.11 Detailhandel

Niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

5.12 Horeca

Niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

5.13 Groenstructuur

Niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

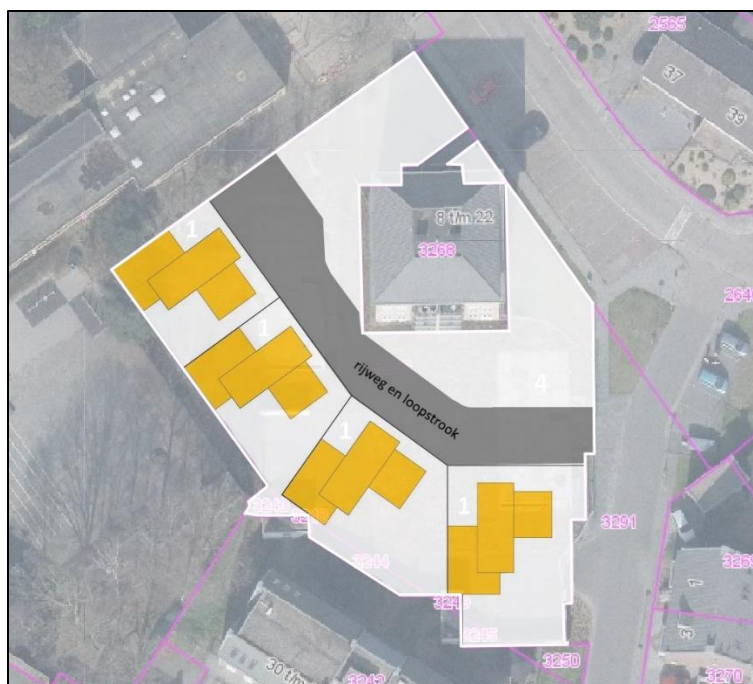
5.14 Openbaar vervoer, verkeer en parkeren

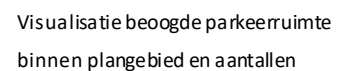
Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. Het aspect openbaar vervoer is voor onderhavig planvoornemen niet aan de orde.

5.14.1 Verkeersstructuur

De te realiseren woningen worden gesitueerd aan een doodlopend weggetje binnen het plangebied, die ontsloten wordt aan de (oostelijk gelegen) Zwartemolenhof.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie vanwege voorliggende planontwikkeling bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' 6,3 per woning². Het totaal aantal motorvoertuigbewegingen vanwege voorliggende planontwikkeling bedraagt zodoende circa 25 per werkdagemaal. Feitelijk betreft dit de helft van het aantal bewegingen zoals op grond van het bestemmingsplan '1^e herziening Kern en Roerdalen' mogelijk is vanwege de rechtstreeks toegestane acht woningen.





Uit vorenstaande figuur blijkt dat iedere woning binnen het plangebied wordt voorzien van een opstelplaats met de mogelijkheid om aldaar tenminste één auto te kunnen stallen. Voorts wordt binnen het plangebied in het openbare gebied voorzien in vier parkeerplaatsen.

In totaal wordt binnen onderhavig plangebied ruimte geboden aan in totaal acht auto's, hetgeen afdoende is voor de parkeerbehoefte.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling streden er geen belemmeringen op vanuit de (bestaande) verkeersstructuur. Ook wordt de (openbare) parkeerbalans niet verstoord, vanwege de mogelijkheid om binnen het plangebied te voorzien in de parkeerbehoefte.

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.

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

6 Milieuaspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt, voor zover van toepassing op voorliggende planontwikkeling, ingegaan op de relevante milieuaspecten in relatie tot het planvoornemen.

6.2 Geluid

6.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect geluid van externe komaf, waaronder hier wordt bedoeld geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Industrielawaai is op voorliggende planontwikkeling niet van toepassing, aangezien onderhavig plangebied is gelegen buiten de 'geluidzone' van het noordwestelijk gelegen industrieterrein 'Middenweg'.

Ook spoorweglawaai is niet aan de orde, aangezien in de nabijheid van het plangebied geen spoorverbinding is gelegen.

6.2.2 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. Voor wegen, bestaande uit één of twee rijstroken, die binnen de bebouwde kom liggen, bedraagt deze zone 200 meter aan weerszijden. 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 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.

Zwartemolenhof en Zwartemolenweg (30 km/u)

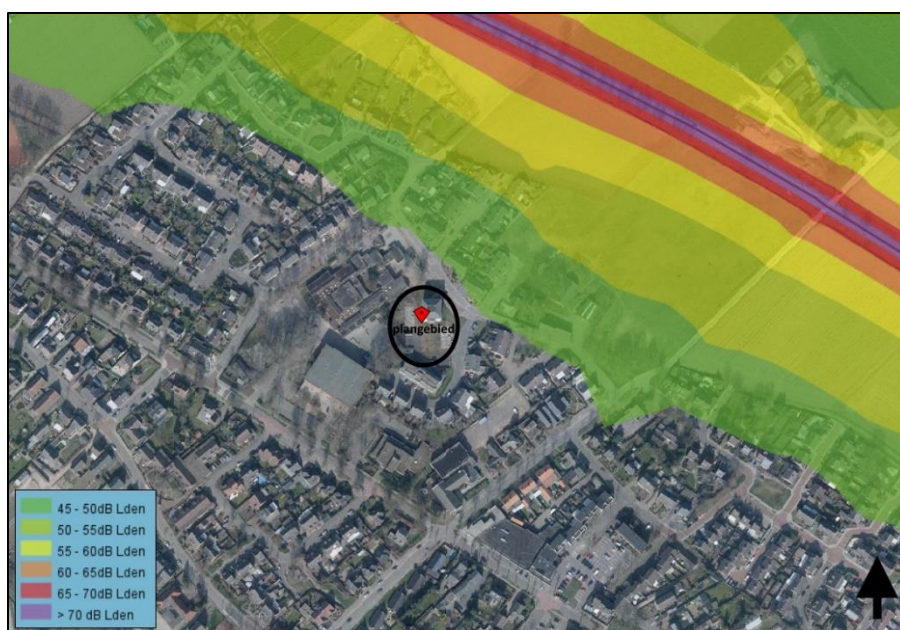
Onderhavig plangebied is in eerste instantie gelegen aan de Zwartemolenhof en Zwartemolenweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Gelet op de lage verkeersintensiteit op de Zwartemolenweg, en de afstand van de woningen tot deze weg, mag ervan worden uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevels vanwege wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 20 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Hoofdstraat (50 km/u)

De meest nabijgelegen 50 km/u weg betreft de doorgaande Hoofdstraat. Deze hoofdverbinding door Posterholt is gelegen op circa 225 meter van het plangebied. De wettelijke geluidzone van deze weg bedraagt 200 meter (binnen de bebouwde kom), en strekt zich derhalve niet uit over het plangebied. Toetsing aan de geluidbelasting als gevolg van de Hoofdstraat is daarmee niet aan de orde.

Provinciale weg N293 (80 km/u)

Op circa 220 meter noordelijk van het plangebied is de provinciale weg N293 gesitueerd, een 80 km/u weg in het buitengebied. Voor deze weg geldt een wettelijke geluidzone van 250 meter en reikt derhalve net over het plangebied. De wegbeheerder (provincie Limburg) heeft voor deze weg de geluidcontour inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat onderhavig plangebied buiten de 45-50 dB Lden zone is gelegen. De geluidbelasting op de nieuw te realiseren woningen ter plekke van het plangebied als gevolg van de N293 bedraagt derhalve minder dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde).



Geluidcontour N293 met
aanduiding plangebied

6.2.3 Indicatie geluidkwaliteit RIVM

Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze ten behoeve van voorliggende planontwikkeling weliswaar goed bruikbaar om – in aanvulling op het verwoorde in voorafgaande subparagraaf – (indicatief) inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het plangebied.

In navolgende figuur is voor een aantal locaties (zwarte stippen) ter plekke van het plangebied op basis van de geluidkaart van het RIVM een indicatie van de geluidkwaliteit beschouwd. Ter plekke van de aangeduide punten is de geluidkwaliteit op basis van deze gegevens 'goed'.



Indicatie geluidkwaliteit conform geluidkaart RIVM op diverse locaties ter plekke van het plangebied met projectie situatie

6.2.4 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting behoeft ter plekke van de te realiseren woningen niet te worden verwacht dat de geluidbelasting op de gevels vanwege het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Vanuit oogpunt van milieuzonering dient echter wel rekening te worden gehouden met geluidhinder vanwege de aangrenzend gelegen Basisschool De Draaiende Wieken. Daarop wordt in paragraaf 6.7 nader ingegaan.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Algemeen

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.

6.3.2 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 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Van een dergelijk aantal woningen is bij voorliggende planontwikkeling verreweg geen sprake.

NIBM-tool

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.283 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Indien – in een fictieve situatie als 'worst-case-scenario' – uit zou worden gegaan van enkel vrachtverkeer (waarvan in casu géén sprake is), is tot een maximum aantal extra vrachtwagenbewegingen van 87 (weekdaggemiddelde) sprake van een niet in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In paragraaf 5.15.1 is berekend dat de verkeersgeneratie ten gevolge van voorliggende planontwikkeling circa 25 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal bedraagt.

Gelet op vorenstaande is voorliggende planontwikkeling NIBM. Nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit behoeft niet te worden uitgevoerd.

6.3.3 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. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken).

Het besluit is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

6.3.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit, behoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden verricht als gevolg van voorliggende planontwikkeling en vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

6.4 Externe veiligheid

6.4.1 Algemeen

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van het realiseren van nieuwe zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten (vier woningen) in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

6.4.2 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.

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.

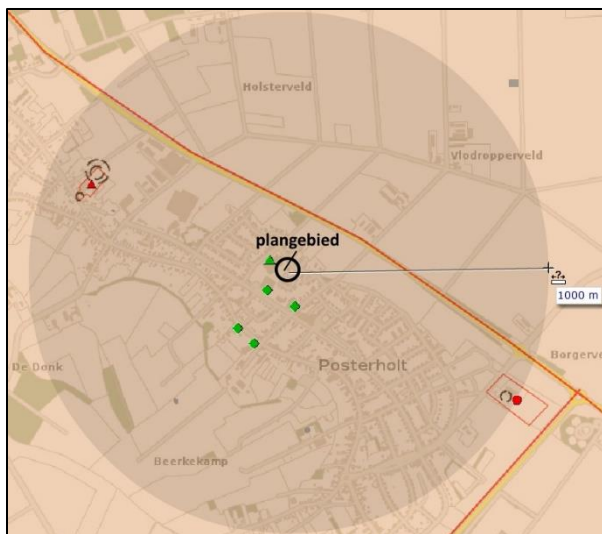
Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

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.

6.4.3 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied is, volgens de Risicokaart, ten noordwesten sprake van de risicovolle inrichting 'Autobedrijf Jan Bakkes B.V.'. De inrichtingsgrens van dit bedrijf bevindt zich op circa 700 ten noordwesten van onderhavig plangebied.

Ter plekke van deze inrichting bevindt zich een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie. De grootst te hanteren plaatsgebonden risicoafstand bedraagt 45 meter. Voor het groepsgebonden risico bedraagt deze afstand 150 meter. Deze afstanden worden ruimschoots behaald ten opzichte van onderhavig plangebied. Vanuit oogpunt van externe veiligheid vormt de inrichting 'Autobedrijf Bakkes B.V.' geen belemmeringen op ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

Op circa 850 meter zuidoostelijk van onderhavig plangebied bevindt zich de inrichting 'Romers', een sportaccommodatie. Ter plekke bevindt zich een bovengrondse propaantank met een inhoud van 5.000 liter. De te hanteren plaatsgebonden risicoafstand bedraagt 20 meter. Ook aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan, waardoor de inrichting 'Romers' geen belemmering vormt voor onderhavige planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen de basisnetafstand (plaatsgebonden risico) en het invloedsgebied in acht te worden genomen.

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Blijkens de Risicokaart Limburg vindt over de N293 transport plaats van gevaarlijke stoffen. Voorliggend plangebied is echter gelegen buiten de basisnetafstand en buiten het invloedsgebied van deze weg, waardoor er geen belemmeringen optreden ten gevolge van dit transport.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

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 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 kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied 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 straal van circa 1.000 meter rondom het plangebied is geen transportleiding aanwezig voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.4.4 Conclusie externe veiligheid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedgebied van een risicobron. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Bodem

6.5.1 Algemeen

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

Hoewel bij voorliggende planontwikkeling geen sprake is van een planologische functiewijziging, worden wel een viertal nieuwe woningen gesitueerd op een andere plek dan voorheen de twee gebouwencomplexen hebben gestaan. Een bodemonderzoek dat circa vijf jaar geleden is uitgevoerd is verouderd en niet afdoende voor voorliggende planontwikkeling. Derhalve heeft is een nieuw verkennend bodemonderzoek verricht.

6.5.2 Verricht verkennend bodemonderzoek

Het verkennende bodem- en asbestonderzoek is verricht door Geonius Milieu B.V.. De rapportage van dit verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**. Naar aanleiding van dit verrichte verkennende bodemonderzoek zijn navolgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

- Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel in de boven- als in de ondergrond geen van de onderzochte parameters boven de achtergrondwaarde is aangetoond. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet zowel de boven- als de ondergrond indicatief aan de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde';
- Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat het grondwater sterk verontreinigd is met koper en licht verontreinigd met barium, zink en naftaleen. De in het grondwater gemeten verhoogde gehalten aan metalen kunnen mogelijk worden gerelateerd aan een omvangrijker

diffuus geval (grondwaterverontreiniging in Noord- en Midden Limburg) van grondwaterverontreiniging;

- Het gehalte aan asbest ter plaatse van proefgat PG004 groter is dan 0,5 x de interventiewaarde waardoor een nader onderzoek naar asbest noodzakelijk wordt geacht.

Geadviseerd is om een nader onderzoek naar asbest in puin uit te voeren ter plaatse van het proefgat. Voorts is mogelijkwerwijs aanvullend onderzoek noodzakelijk vanwege de voorgenomen sloop van de kelders, ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan.

In plaats van het verrichten van een nader onderzoek naar asbest in puin wordt ervoor gekozen om direct over te gaan tot sanering. Na de sanering zal een controle worden verricht om te beoordelen of de vervuiling is verwijderd.

6.5.3 Conclusie bodem

Naar aanleiding van het verrichte verkennende bodem- en asbestonderzoek vorm het aspect bodem geen belemmeringen, met dien verstande dat een plaatselijke asbest sanering dient plaats te vinden.

6.6 Waterhuishouding

6.6.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.6.2 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 het Nationaal waterplan 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.

6.6.3 Watertoets Waterschap Limburg

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 de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen voor advies worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.



Kaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat onderhavig plangebied niet is gelegen in

waterschapsbelangen. Daarbij is ten gevolge van voorliggende planontwikkeling geen sprake van meer dan 2.000 m² aan volledig verhard oppervlak binnen het plangebied.

Voor voorliggende planontwikkeling dient een korte watertoetsprocedure te worden doorlopen, waarbij kan worden volstaan met een melding. Betreffende melding is ingediend op 12 juni 2015, waarvan de stukken zijn bijgevoegd als **bijlage 2**.

6.6.4 Afhandeling afval- en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Roerdalen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de (dak)verhardingen binnen het plangebied dient in zijn geheel te worden opgevangen en te worden geleid naar een te realiseren hemelwater-/infiltratievoorziening op eigen terrein. In casu wordt gekozen voor een robuuste hemelwatervoorziening in de vorm van een wadi. Voorts wordt per woning voorzien in infiltratiekratten op eigen terrein. De situering van dergelijke hemelwatervoorzieningen binnen het plangebied is weergegeven in navolgende figuur.



Situering wadi en infiltratiekratten

Capaciteit hemelwater-/infiltratievoorziening

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. De te realiseren hemelwater-/infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op een extreme bui van t=25 (met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter) en van t=100 (met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter), met een noodoverlaat. De gevolgen van t=100 moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Het oppervlak van de vier woonpercelen binnen onderhavig plangebied tezamen bedraagt 1.008 m². Daarvan is het totale dakoppervlak 420 m². Het totale oppervlak van de openbare ruimten dat afwatert naar de te realiseren wadi heeft een oppervlak van 329 m². Het oppervlak van de wadi zelf is 80 m². Uitgaande van deze oppervlakten impliceren extreme buien de volgende hoeveelheden hemelwater:

- t=25 : 1.417 m² x 35 mm = 49,6 m³
- t=100 : 1.417 m² x 45 mm = 63,8 m³

Blijkens de inrichtingtekening wordt de te realiseren wadi uitgevoerd met een netto inhoud van 64 m³ en voorzien van een overstort. De per woonperceel apart te realiseren infiltratiekratten dienen een minimale afmeting te hebben van 2,5x2,5x1 meter te hebben. De kratten worden ondergronds aangesloten op de wadi. Op deze ondergrondse waterafvoer worden tevens de straatkolken aangesloten. De te realiseren voorzieningen ten behoeve van het opvangen, bufferen en infiltreren van het binnen het plangebied neerkomende hemelwater zijn afdoende om extreme buien te kunnen afhandelen.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

6.6.5 Conclusie waterhuishouding

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

6.7 Bedrijven en milieuzonering

6.7.1 Algemeen

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.

6.7.2 VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden richtafstanden genoemd die in beginsel in acht moeten worden genomen tussen milieubelastende bedrijfsactiviteiten en woningen.

De afstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Verder zijn per bedrijfsactiviteit voor de aspecten verkeersaantrekkende werking, visuele hinder, bodemverontreiniging en luchtverontreiniging aangegeven of sprake is van een specifiek aandachtspunt ('indices').

Bij de richtafstanden per bedrijfstype zijn navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.

Bij voorliggende planontwikkeling is enkel de aanwezigheid van Basisschool De Draaiende Wieken in het kader van milieuzonering van belang. Deze basisschool is direct westelijk grenzend gelegen aan onderhavig plangebied. Gelet op de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' bedraagt de richtafstand van 'scholen voor basis- en algemeen voorgezet onderwijs' (SBI-2008: 852) tot een geluidgevoelige bestemming 30 meter, uitgaande van een rustige omgeving. Voor een gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap verlaagd worden tot 10 meter. Desondanks wordt aan de te hanteren richtafstanden in onderhavige situatie niet voldaan.

Vanwege de aanwezigheid van de basisschool dient akoestisch onderzoek te worden verricht om de geluidbelasting vanwege de basisschool naar de nieuw te realiseren woningen te bepalen.

6.7.3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsemissie van Basisschool De Draaiende Wieken. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

In het akoestische onderzoek is beoordeeld dat onderhavig plangebied behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied', zoals bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'. Uitgegaan is van een toetsing aan de geluidgrenswaarden stap 2 volgens de VNG-brochure.

Op basis van het akoestische onderzoek is geconstateerd dat, mits een geluidwerende voorziening op de erfgrans tussen de twee noordelijke nieuwe woningen en de basisschool wordt gerealiseerd, voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden van stap 2 uit de VNG-brochure. De geluidwerende voorziening dient 2 meter hoog te zijn, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan een stenen erfafscheiding. Deze dient een massa per eenheid van oppervlakte van tenminste 10 kg/m² te bevatten, alsook te worden uitgevoerd zonder kieren of openingen ('akoestische lekken'). In voorliggend bestemmingsplan is daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

6.7.4 Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling, met dien verstande dat een geluidwerende voorziening dient te worden gerealiseerd op de erfgrans tussen de twee noordelijke nieuwe woningen en de basisschool.

6.8 Ecologie

Zie paragraaf 5.2 en 5.3.

6.9 Riolering

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning(en) en het realiseren van de bouw zal initiatiefnemer met de gemeente Roerdalen contact opnemen voor de benodigde rioolaansluiting op de. Op dit moment behoeven geen belemmeringen te worden verwacht.

6.10 Afval

Niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

6.11 Geur

Niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

6.12 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, landschapsstructuren 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. 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.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Zwartemolenhof ong. te Posterholt' van de gemeente Roerdalen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Analoge verbeelding (plankaart)

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7.3 De (plan)regels

7.3.1 Algemeen

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van de regels behorende bij het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.

7.3.2 Artikelsgewijze toelichting

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de 'Inleidende regels', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Overgangs- en slotregels'. Meer specifiek is de inhoud van de artikelen als volgt:

Inleidende regels

Begrippen:

Hierin worden de in de planregels gehanteerde begrippen gedefinieerd verklaard om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

Bestemmingsregels

'Groen' tot en met 'Waarde – Archeologie 7'

Deze artikelen omvatten de afzonderlijke bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bouwregels waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bestaande en nieuwe bouwwerken.

Verder kunnen Burgemeester en Wethouders binnen meerdere bestemmingen ontheffing verlenen en nadere eisen stellen met name ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De op voorliggend plan van toepassing zijnde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Groen

Een deel van de gronden binnen onderhavig plangebied zullen worden overgedragen door initiatiefnemer aan de gemeente. Dit betreft de gronden die niet ontwikkeld worden voor de vier levensloopbestendige woningen. Betreffende gronden worden enerzijds ingericht voor de (verkeers)ontsluiting en parkeervoorzieningen, en anderzijds als groenvoorziening (mede ten behoeve van een hemelwatervoorziening). Laatstgenoemde deel van het plangebied is bestemd voor 'Groen'.

Verkeer

Het deel van het plangebied dat wordt ingericht ten behoeve van de (verkeers)ontsluiting en parkeervoorzieningen wordt bestemd voor 'Verkeer'.

Wonen

De vier woningen zijn bestemd voor 'Wonen' met een aanduiding voor het type woning: 'vrijstaand'. Per woning is één bouwvlak opgenomen, geënt op het concrete bouwplan. Vanwege de uitvoering van de woningen met een plat dak is dit als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Waarde - Archeologie 6 en Waarde - Archeologie 7

De beleidsadvieskaart van de gemeente Roerdalen is op de verbeelding vertaald in dubbelbestemmingen. In paragraaf 5.3 is opgenomen hoe dit beleid is vertaald.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling zorgt ervoor dat oprichting van bouwwerken niet mogelijk is indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het bijbehorende perceel niet meer zal voldoen c.q. in grotere mate zal gaan afwijken van het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels

In deze regels worden aanvullende bepalingen gesteld ten aanzien van zowel bestaande maatvoering als maatvoering die afwijkt. Tevens zijn hier de regels opgenomen zoals deze moeten worden toegepast bij parkeergelegenheden en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit zijn algemene gebruiksregels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken. Opgenomen zijn de bepalingen omtrent strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

In deze algemene aanduidingsregels zijn de regels opgenomen met betrekking tot de specifieke aanduiding:

milieuzone – roerdalslenk II

In verband met bescherming van grondwaterwinning verbiedt deze regeling het oprichten of in exploitatie nemen van boorputten dieper dan 30 meter beneden het maaiveld.

Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels voor Burgemeester en Wethouders om afwijkingen te verlenen ten aanzien van:

- het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten of in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen;
- het toestaan van evenementen langer dan 7 dagen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.

Algemene wijzigingsregels

Algemene wijzigingsregels voor Burgemeester en Wethouders om de bestemmingsgrenzen te wijzigen met maximaal 5 meter.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel omvat het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik van de gronden.

Ter verduidelijking van dit artikel wordt onderstaand kort ingegaan op wat onder 'gedeeltelijk vervangen of vernieuwen' moet worden begrepen. Hiervan is in onderhavige gevallen sprake:

- de hoofddraagconstructie (fundering, spanten, draagbalken, gordingen en draagmuren) moet blijven gehandhaafd en mogen niet worden vervangen, én;
- de uiterlijke verschijningsvorm zoals oppervlakte, goot- en nokhoogte, dakhelling moeten ongewijzigd blijven, én;
- er mogen geen nieuwe funderingen en/of nieuwe draagmuren worden geplaatst, én;
- de functie van het bouwwerk moet hetzelfde blijven.

Slotregel

Slotregel; dit artikel geeft de titel van de regels aan.

Aansluitend bevat de juridische regeling ook nog de volgende bijlage:

Staat van Bedrijfsactiviteiten

8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

8.2 Grondexploitatiewet

8.2.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

8.2.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken

- en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling sluit de initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst waarin onder meer afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal. Een exploitatieplan behoeft niet te worden opgesteld.

8.3 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de tussen initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen te sluiten anterieure overeenkomst wordt tevens het verhaal van planschade geregeld waarbij wordt vastgelegd dat eventuele toegewezen aanvragen van een tegemoetkoming in planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

8.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Zoals uitgewerkt in paragraaf 3.5.2 van voorliggende toelichting worden voor de LKM+ bijdrage vanwege voorliggende planontwikkeling maatwerkafspraken gemaakt in de te sluiten anterieure overeenkomst.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Gelet op de (provinciale) belangenstaten behoeft ten aanzien van voorliggende planontwikkeling geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro te worden gedaan met de provincie Limburg en/of het Rijk. Het vooroverleg met het waterschap is afgedekt via de watertoets, waartoe een melding is ingediend.

9.3 Inspraakprocedure

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Roerdalen heeft kenbaar gemaakt dat zij meteen overgaan tot opstart van de formele bestemmingsplanprocedure (vanaf ontwerp), en derhalve geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

9.4 Zienswijzen

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 8 juni 2018 tot en met 19 juli 2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in de Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen, bijgevoegd als **bijlage 4**. Voorliggend plan is gewijzigd op de onderdelen zoals aangegeven in de Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen.

Bijlagen

1. Rapportage verkennend bodemonderzoek Zwartemolenhof ong. te Posterholt d.d. 30 november 2015 (Geonius Milieu B.V., rapportnummer: MA150396.R01, versie: v1.0).
2. Melding digitale watertoets d.d. 12 juni 2015;
3. Rapportage akoestisch onderzoek Zwartemolenhof ong. te Posterholt d.d. 4 juli 2016 (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, rapportnummer: M153499.001.003/JGO);
4. Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Zwartemolenhof ong. te Posterholt' d.d. 25 februari 2019.

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

