

arvalis



Bestemmingsplan

**“Oprichten levensloopbestendige woning
Roermondseweg ongenummerd Posterholt”**





gemeente roerdalen

Bestemmingsplan

**“Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg
ongenummerd Posterholt”**



Bestemmingsplan

“Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ongenummerd”



Opdrachtgever:

Naam -
Correspondentieadres -
Postcode en Woonplaats -

Kenmerk: NL.IMRO.1669.BPPHT2020ROERMONWG-VG01

Opgesteld door	Arvalis
Naam	Janssen, Huub
Adres	Steegstraat 5
Postcode en woonplaats	6041 EA Roermond
Telefoon	06-55720227
E-mailadres	hjanssen@arvalis.nl
Datum	11 mei 2022

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel nieuw bestemmingsplan	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	5
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	5
2.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.2.1	Provinciale Omgevingsvisie	7
2.2.2	Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”	9
2.2.3	Ontwerp Omgevingsverordening Limburg	12
2.2.4	Conclusie provinciaal beleid	12
2.3	Regionaal beleid	13
2.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021	13
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.4.1	Omgevingsvisie Roerdalen 2050	13
2.4.2	Vigerend bestemmingsplan	14
2.4.3	Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)	14
2.4.4	Kwaliteitskader Roerdalen	15
3	OMGEVINGSASPECTEN	17
3.1	Milieuaspecten	17
3.1.1	Besluit mer	17
3.1.2	Bodem	17
3.1.3	Wet geluidhinder	18
3.1.4	Luchtkwaliteit	19
3.1.5	Bedrijven en milieuzonering	20
3.1.6	Geur	21
3.1.7	Externe veiligheid	22
3.2	Waterparagraaf	23
3.2.1	Provinciaal Waterplan Limburg	23
3.2.2	Watertoets	24

3.3	Kabels en leidingen	24
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
3.4.1	Archeologie	25
3.4.2	Cultuurhistorie	25
3.5	Ecologie	25
3.5.1	Ecologische Hoofdstructuur	25
3.5.2	Gebiedsbescherming; Wet natuurbescherming/ Natura 2000	25
3.5.3	Soortenbescherming Wet natuurbescherming	26
3.5.4	Bescherming bossen	26
3.6	Verkeer en parkeren	26
4	UITVOERBAARHEID	27
4.1	Economische uitvoerbaarheid	27
4.1.1	Exploitatieplan	27
4.1.2	Planschade	27
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5	JURIDISCHE TOELICHTING	29
5.1	Onderdelen bestemmingsplan	29
5.2	Toelichting op de verbeelding	29
5.3	Toelichting op de regels	29

Bijlagen:

1.Verkennd bodemonderzoek

2.Akoestisch onderzoek

3.Geurberekening

4a.Onderbouwing NOx en Aeries

4b.Bouwfase

4c.Gebruiksfase

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel nieuw bestemmingsplan

De initiatiefnemer van het voorliggende plan is voornemens een levensloopbestendige woning op te richten binnen de planlocatie Roermondseweg ongenummerd te Posterholt, kadastraal bekend als sectie D nummer 1858. Om het plan mogelijk te maken wordt één van de twee bouwtitels van De Donck ingezet. In het raadsbesluit behorende bij het bestemmingsplan 'De Donk Posterholt' is aan de verplaatsing van de bouwtitels als voorwaarde gesteld dat deze ingezet mogen worden op inbreidings- en herstructureringslocaties binnen de kernen van de gemeente Roerdalen.

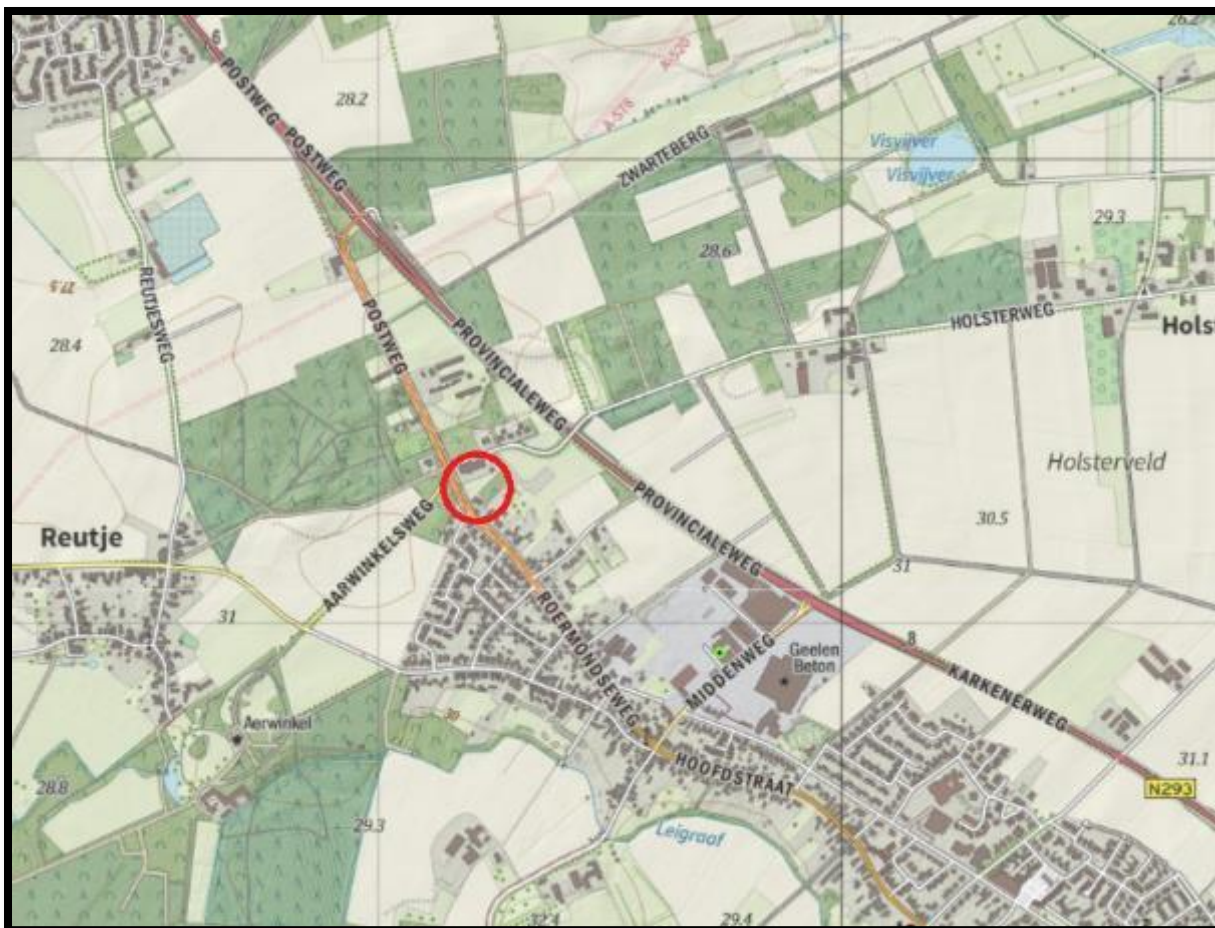
Hierbij wordt gestreefd naar het toepassen van duurzame materialen en het toepassen van 'nul op de meter'. Deze aspecten worden verwerkt in de t.z.t. aan te vragen omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Het betreft hier het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij een bouwtitel vanuit het plangebied De Donck gebruikt kan worden binnen voorliggend plangebied. Door het schrappen van de woningbouwlocatie De Donck zijn mogelijkheden ontstaan op inbreidingslocaties in de kern Posterholt. Daarvan maakt het voorliggende planvoornemen gebruik.

Om het bovenstaande initiatief mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Op 10 juli 2019 is door de gemeente Roerdalen in principe medewerking verleend aan dit initiatief. Dit onder voorbehoud dat er aan enkele voorwaarden dien te worden voldaan. Dit zal blijken uit voorliggende toelichting.

In het principebesluit staat dat het woningbouwinitiatief binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan gerealiseerd moet zijn. Daarom moet in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden zodat het college, indien geen start is gemaakt met de bouw van de woningen, na drie jaar de bevoegdheid heeft om het van toepassing zijnde bouwvlak van de gronden te kunnen verwijderen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel ligt aan de Roermondseweg ongenummerd in het noorden van de kern van Posterholt. Kadastraal bekend als sectie D nummer 1858 met een oppervlakte van 1.860 m². Het plangebied is nabij de Provincialeweg N293 gesitueerd. Middels deze weg wordt de locatie ontsloten richting Duitsland en Sint Odiliënberg. Rondom de locatie liggen naast bedrijfslocaties, woonbestemmingen tevens agrarische gronden.



Afbeelding 1, Topografische kaart

1.3 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het bestemmingsplan. De toelichting is opgesteld in overeenstemming met artikel 3.1.6. van het Bro.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Het actuele beleidskader, hoofdstuk 2;
- Toetsing aan de verschillende omgevingsaspecten, hoofdstuk 3;
- Uitvoerbaarheid van het plan, hoofdstuk 4;
- Juridische toelichting, hoofdstuk 5.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is groot, waardoor belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes: - Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling aan de rand van Posterholt en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van ruimtelijke plannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van ruimtelijke plannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale

landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'. Dit onderwerp is verder uitgewerkt in paragraaf 3.5.1.

De besluiten kennen ook een beschermingszones en voorkeurstracés rondom buisleidingen van nationaal belang. In het eind november 2021 aangeboden Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat van de Rijksoverheid wordt de Delta Corridor aangeduid als project van Nationaal Belang. Dit is een buisleidinginitiatief tussen de Rotterdamse haven, het Duitse achterland en Chemelot. Het voorliggende initiatief ligt in de nabijheid van de beschermingszones en voorkeurstracés, maar is niet gelegen in deze zones.



Afbeelding 2, Uitsnede tracé (ruimtelijke plannen)

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten 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.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De onderhavige locatie is gelegen binnen de kern van Posterholt. Er vindt een wijziging plaats van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Aangezien de mogelijkheden voor woningontwikkeling op een andere locatie binnen Posterholt zijn verwijderd en het binnen deze locatie wordt toegevoegd, blijft het aantal bouwmogelijkheden gelijk. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenorganisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofddopgaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied; Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals

verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

b. In landelijk gebied; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptatie en energietransitie; Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevrage voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onzeker zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor

een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

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

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diversere wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied.

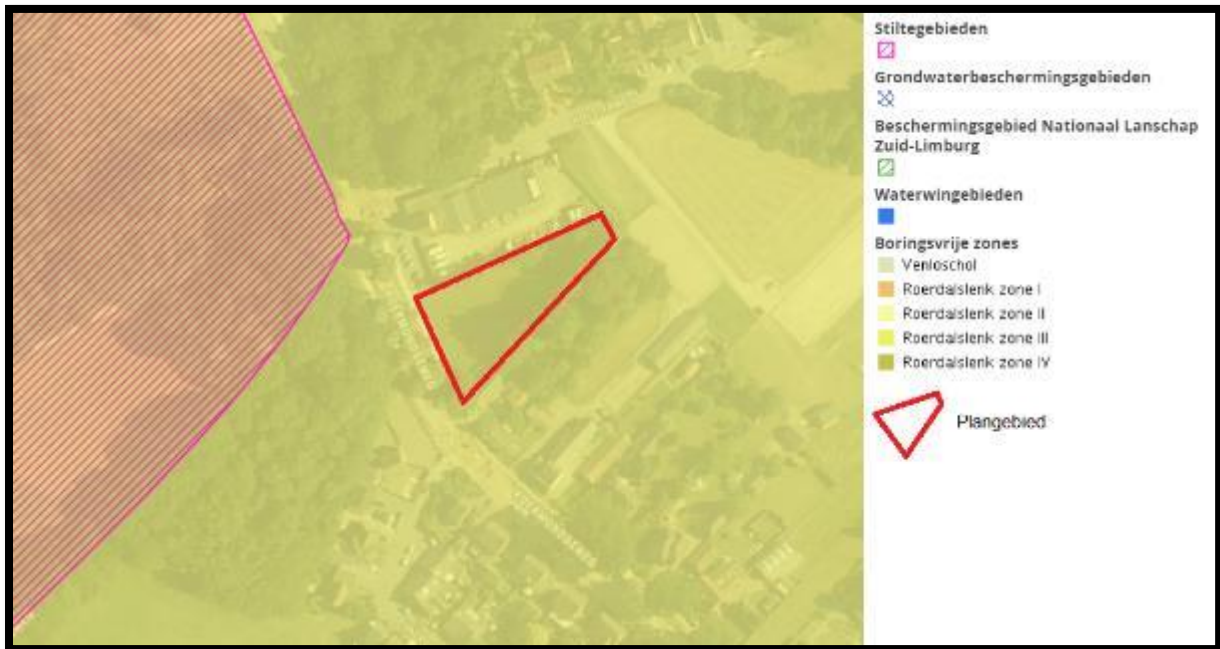
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een levensloopbestendige woning locatie een op inbreidings- en herstructureringslocaties binnen de kern Posterholt. Door het schrappen van de woningbouwlocatie De Donck zijn mogelijkheden ontstaan op inbreidingslocaties in de kern Posterholt. Daarvan maakt het voorliggende planvoornemen gebruik. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



Afbeelding 3, Uitsnede provinciaal omgevingsverordening met milieubeschermingsgebieden

De volgende onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening zijn van belang voor de gevraagde ontwikkeling;

Bestuursafspraken regionale uitwerking Omgevingsvisie Limburg 2014 (onderdeel wonen);

In de omgevingsverordening is in paragraaf 2.4.2, onder 2, vastgelegd dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet 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, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Het onderhavige plan voorziet per saldo niet in een toename van de planvoorraad aan woningen (zie tevens de toelichting onder de gewijzigde omgevingsverordening) . Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Boringsvrije zone / Roerdalslenk II;

Het is in het gebied Roerdalslenk verboden:

- a. Een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;

b. Werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Wanneer er toch een boorput wordt gemaakt, een bodemenergiesysteem wordt aangelegd of de grond wordt geroerd dieper dan 30 m (Zone II) beneden maaiveld, dan dient dit 4 weken van tevoren te worden gemeld aan Gedeputeerde Staten. De uit te voeren bouw- en sloopwerkzaamheden vinden niet plaats dieper dan 30 m. Mocht in de toekomst dieper in de bodem gewerkt worden, dan dient ontheffing aangevraagd te worden.

Gewijzigde omgevingsverordening

Onlangs is de gewijzigde omgevingsverordening door de provincie vastgesteld. Als toevoeging op de rest van paragraaf 3.2.3 moet ook worden voldaan aan de verplichtingen uit het gewijzigde artikel 2.4.2. Deze staan hieronder opgesomd:

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.

In dit kader zijn de leden 2, 5 en 6 van toepassing. De ontwikkeling aan de Roermondseweg ongenummerd sluit aan bij het gestelde in de gewijzigde omgevingsverordening. In de gewenste situatie is sprake van het oprichten van één woning welke eerst op De Donck werd voorzien. Door het schrappen van de woningbouwlocatie De Donck zijn mogelijkheden ontstaan op inbreidingslocaties in de kern Posterholt. Daarvan maakt het voorliggende planvoornemen gebruik.

Hierdoor neemt per saldo de planvoorraad niet toe. De bouwmogelijkheid voor één woning kan middels dit plan worden benut binnen het huidige plangebied, ook wel een inbreidingslocatie binnen de kern Posterholt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking 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 opgenomen dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dient te worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat er sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Vergelijkbaar met het Rijksbeleid wordt in het POL 2014 (provinciaal beleid) ook gebruik gemaakt van het begrip 'stedelijke voorziening'. Naar analogie van hetgeen is aangegeven bij het rijksbeleid geldt ook voor het provinciale beleid dat er geen belemmering vanuit de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking aanwezig is.

Het toetsingscriterium spitst zich toe op de vraag of onderhavige ontwikkeling moet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Aangezien onderhavig voornemen is gericht op het realiseren van 1 woning ter plaatse van een inbreidingslocatie in de kern Posterholt, kan niet worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

2.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft met ingang van 7 juni 2021 de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg ter inzage gelegd. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Ontwerp Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De inhoud van de Ontwerp Omgevingsverordening (2021) verschilt inhoudelijk niet veel van de huidige Omgevingsverordening (2014). Het betreft, zoals de provincie zelf ook aangeeft, een grotendeels beleidsneutrale omzetting van de huidige omgevingsverordening.

2.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Alles overwegend heeft de provincie op basis van de vooroverlegreactie aangegeven dat men in beginsel niet negatief tegen het bebouwen van dit perceel en wel om de volgende redenen

1. stedenbouwkundige ziet de provincie het planvoornemen als een opvullingen van het bebouwingslint.
2. het plangebied is gelegen in een bestemmingsplan dat voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de kernen van Roerdalen.
3. in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is het perceel gelegen binnen de kernbegrenzing.

4. het een verplaatsing van een woningbouwtitel betreft.

Daarmee is het voorliggende planvoornemen passend binnen het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben in de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg geactualiseerd. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030. De beleidslijnen uit de Structuurvisie Wonen 2018 zijn noodzakelijk gebleken om te komen tot een zo evenwichtig mogelijke woningmarkt.

Er is sprake van een bouwtitel die reeds op de planvoorraad staat. De bouwtitel wordt alleen op een andere locatie ingezet dan eerst gepland. Hierdoor vindt geen toevoeging van woningen plaats. De planvoorraad blijft hiermee gelijk. De toekomstige woning is levensloopbestendig, waardoor de woning kwalitatief passend is in de structuurvisie.

Het planvoornemen past hiermee binnen de structuurvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

De 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' is op 8 juli 2021 vastgesteld en is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie heeft betrekking op alle terreinen van de leefomgeving en gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur (wegen, sporen etc.) en cultureel erfgoed.

Met betrekking tot de woningmarkt wordt gestreefd naar een gezonde evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen. Hiermee wordt ingezet op het behoud van een gezonde mix (diversiteit) aan inwoners, zowel in leeftijd als achtergrond. Het strategisch verdunnen van het woningaanbod vormt een oplossingsrichting om de balans op de woningmarkt te herstellen. Het biedt kansen om de kwaliteit van de woningvoorraad, binnen de kernen van Roerdalen, op peil te houden.

Strategisch verdunnen kan vorm krijgen door op specifieke plekken in een wijk een deel van de bebouwing te slopen. De vrijgekomen ruimte wordt benut voor de herbouw van woningtypes die aansluiten bij de behoefte; bijvoorbeeld levensloopbestendige woningbouw voor senioren. Deze vastgoedontwikkeling kan direct worden gebouwd conform de nieuwste eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid. Strategisch verdunnen is natuurlijk niet de enige methode om te bouwen. Ook op andere locaties in de kernen is én blijft het mogelijk om projecten te ontwikkelen. Randvoorwaarden is hierbij wel dat wordt gebouwd in lijn met de behoeftevraag én dat de plannen moeten passen binnen de provinciale en regionale beleidskaders. Op dit moment is er binnen de bestaande kernen voldoende ruimte om, in lijn met de demografische ontwikkelingen, te voorzien in de behoeftevraag.

Voor bouwplannen geldt dat deze moeten passen binnen het dorpse karakter van onze gemeente. De focus ligt daarnaast op het bouwen binnen de bestaande kern. Deze kern begrenzing is weergegeven

op de kernenkaarten. Bouwen buiten deze grenzen is niet mogelijk. Met het aanbrengen van focus op het bouwen binnen de bestaande kern wordt voorkomen dat, over enkele decennia, sprake is van dorpen met weliswaar aantrekkelijke randen, maar met een leegstaand en verpauperd dorpshart.

Onderhavig voornemen ziet op het realiseren van één nieuwe levensloopbestendige woning op een inbreidingslocatie binnen de grenzen van de kern Posterholt. Aangezien dit woningtype aansluit bij de behoefte en omdat er gebouwd wordt binnen de kern, wordt in overeenstemming gehandeld met de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'.

Omdat er sprake is van de bouw van een woning op een inbreidingslocatie wordt tevens voldaan aan de voorwaarde in het raadsbesluit van 7 juni 2018 behorende bij het bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' voor zover het de locatie keuze betreft.

2.4.2 Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerend bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' van de gemeente Roerdalen. Tevens geldt het facetbestemmingsplan vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming artikel 3 'agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Wonen is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning. Aangezien de beoogde woning als burgerwoning gebruikt zal worden, is het voornemen strijdig met de geldende bestemming. Op de uitsnede is de locatie weergegeven met een rode pijl.



Afbeelding 4, uitsnede vigerend bestemmingsplan (planlocatie met rode pijl)

2.4.3 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)

Voor de gemeente Roerdalen kan worden gewezen op het feit dat het woningbouwbeleid nader is uitgewerkt in de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)'. Deze beleidsregel is een uitvoeringsinstrument van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 en de Structuurvisie Roerdalen 2030. Op basis van deze beleidsregel kan het college van

burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan woningbouwinitiatieven waar kwalitatief behoefte aan bestaat.

Deze beleidsregel is niet van toepassing. Op grond van artikel 3 van de beleidsregel is namelijk bepaald dat deze alleen geldt voor nieuw te bouwen woningen die niet op de planvoorraadlijst zijn opgenomen. De in te zetten bouwtitel maakt onderdeel uit van het bouwplan De Donck. Door het schrappen van de woningbouwlocatie De Donck zijn mogelijkheden ontstaan op inbreidingslocaties in de kern Posterholt. Daarvan maakt het voorliggende planvoornemen gebruik.

2.4.4 Kwaliteitskader Roerdalen

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (Kwaliteitskader). Het Kwaliteitskader Roerdalen is een bijlage van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050).

Het kwaliteitskader is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging, herziening van, of rechtstreeks door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving.

Zoals aangegeven in het principebesluit is het Kwaliteitskader Roerdalen toepassing, zoals opgenomen in bijlage 2b van de 'Structuurvisie Roerdalen 2050'. De bijdrage binnen het Kwaliteitskader Roerdalen voor het initiatief dient op basis hiervan €35,- per m² bouwvlak te zijn. Binnen het voormalige plangebied De Donck was het bouwvlakoppervlakte circa 2.160 m², hiervan wordt 970 m² aangewend voor compensatie van het bouwvlakoppervlakte voor één woning aan de Roermondseweg. Hierdoor is een bijdrage in het kader van het Kwaliteitskader Roerdalen niet noodzakelijk. Daarnaast is het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan niet vereist voor onderhavige ontwikkeling, gezien het plangebied is gesitueerd binnen de kern Posterholt.

3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Besluit mer

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de realisatie van een woning. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen:

- de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.
- De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van 1 wooneenheid. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.8).

Conclusie

De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.1 tot en met 4.11) en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

3.1.2 Bodem

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de wijziging van de agrarische bestemming in een

woonbestemming, waarmee een gevoeliger functie binnen het plangebied. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten binnen de beschouwde locatie. Het onderzoek is in bijlage 1 toegevoegd.

Binnen het plangebied zijn verschillende boringen uitgevoerd. In de opgeboorde grond zijn geen bodemvreemde bijmengingen en geen asbestverdachte materialen waargenomen. Daarnaast zijn er in de boven- en ondergrond en het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond.

De achtergrondwaarden worden tevens niet overschreden in de monsters van zowel de boven- als ondergrond.

Indien bij de realisatie van het project afvoer van grond plaatsvindt, dient men rekening te houden met het gestelde in het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek.

Conclusie

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Het aspect bodem en grondwater vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan. Vervolgonderzoek is niet nodig.

3.1.3 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Er zijn een aantal belangrijke aspecten die, bij een voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan binnen een geluidszone, bepalen of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn. De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanherziening een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Roermondseweg, het wegvak met een maximumsnelheid van 60 km/uur. De weg heeft een substantiële verkeersintensiteit. De geluidbelasting is getoetst in het geluidsrapport welke als bijlage 2 aan deze toelichting is gevoegd. In het onderzoek is geconcludeerd dat het geluid door de Roermondseweg in het pangebied hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidshinder, maar wel voldoet aan de maximale grenswaarde voor binnenstedelijk gebied. Een procedure hogere waarden is nodig als binnen een afstand van 35 tot 45 vanuit het hart van de weg wordt gebouwd.

Betreffende spoorweg en industrielawaai is te stellen dat dit geen belemmeringen oplevert. Zo ligt het spoor op ± 5 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Concluderend kan worden gesteld dat geluid geen belemmeringen geeft voor de beoogde situatie.

Conclusie

Het geluid door de Roermondseweg is in het plangebied hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar voldoet wel aan de maximale grenswaarde voor binnenstedelijk gebied. Het doorlopen van een hogere waarde procedure is nodig, waarbij een geluidbelasting van 54 dB na aftrek van 5 dB wordt vastgesteld. De ontwikkelaar toont bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan dat in de woningen het binnenniveau uit het Bouwbesluit 2012 niet wordt overschreden.

3.1.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In art 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- Een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- Ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of tenminste gelijk blijven;
- Een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- Een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit NSL).

De uitwerking van het begrip ‘niet in betekenende mate’ staat in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties’, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Dit plan valt in de categorie “niet in betekenende mate” omdat het gaat om minder dan 1.500 woningen. Dergelijke plannen hoeven volgens de Wet milieubeheer niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Het plan bestaat uit de realisatie van één burgerwoning. Deze kleinschalige ontwikkeling zit onder de grenswaarde van de bouw van 1.500 nieuwe woningen. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige plan is dan ook niet aan de orde en nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

3.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieu wet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar bedrijven zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven. Rondom het plangebied liggen enkele woningen. De omgeving wordt verder gekenmerkt door de aanwezigheid van een bedrijfsbestemming t.b.v. een garagebedrijf.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Aan deze bedrijven wordt een milieucategorie toegekend met een bijbehorende richtafstand. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). De richtafstanden in de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. In dat geval kunnen de richtafstanden, blijkens de toelichting op de systematiek, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied".

Toets plangebied

De te realiseren woning is een milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende (agrarische) bedrijven of instellingen en anderzijds mogen die bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Naast de planlocatie is een garagebedrijf gelegen uit milieucategorie 2. Voor een dergelijk bedrijf is, in een gemengd gebied, een maximale richtafstand aan te houden van 10 meter.

Bedrijven en milieuzonering					
Functie	Milieucategorie	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	10	0	30	10

Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is uitgevoerd conform het beoordelingskader uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het akoestisch onderzoek toont aan dat de nieuwbouwwoning, ten gevolge van de geluidsbelasting van het nabijgelegen garagebedrijf voldoen aan de grenswaarden waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds wordt het garagebedrijf niet belemmerd in mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Zoals beschreven in paragraaf 3.1.3 is het doorlopen van een hogere waarde procedure nodig, waarbij een geluidbelasting van 54 dB na aftrek van 5 dB wordt vastgesteld. De ontwikkelaar toont bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan dat in de woningen het binnenniveau uit het Bouwbesluit 2012 niet wordt overschreden.

Tevens bestaat er een richtafstand van 10 meter voor het aspect geur. De afstand van de woning tot het bestaande bouwvlak van het autobedrijf is circa 17 meter. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstand voor het aspect geur.

Zoals blijkt uit de paragrafen geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid wordt voldaan aan de wettelijke eisen en is de toekomstige situatie ruimtelijk aanvaardbaar. Hierdoor wordt er gemotiveerd afgeweken van de bovenstaande richtafstanden. Concluderend is te stellen dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.6 Geur

Aangetoond moet worden dat binnen de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dat wil zeggen dat wat betreft geur met berekeningen moet worden aangetoond dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

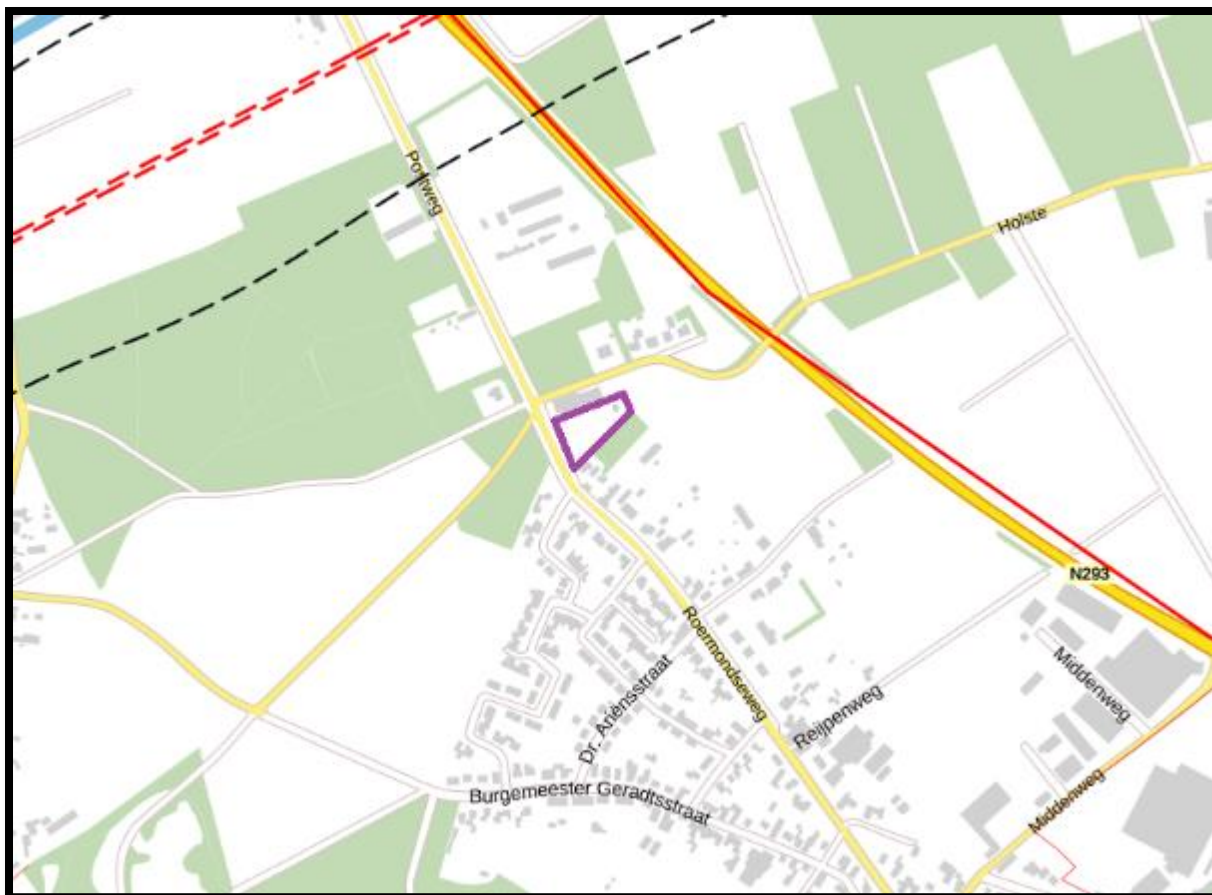
Om te onderbouwen of er gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is een achtergrondberekening uitgevoerd met het programma V-stacks gebied. De brongegevens welke zijn ingevoerd, zijn aangeleverd door de gemeente Roerdalen. Uit de berekening blijkt dat de geuremissie ter plaatse van de planlocatie ruimschoots voldoet aan de geurnormen (max. 10 O/m³), zie bijlage 3.

De achtergrondbelasting voor geur ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 1,159 en 1,474 O/m³. Dit kan worden beoordeeld als een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geur vormt daardoor geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.7 Externe veiligheid



Afbeelding 5, uitsnede risicokaart

In onderhavig planvoornemen is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Hierdoor is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Volgens de Risicokaart liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen en geen kwetsbare objecten. De dichtstbij gelegen inrichting betreft een locatie op 1,40 kilometer ten noordwesten van de planlocatie. Het betreft hier een tank voor de opslag van Propaan. De 10-6 risicocontour van deze locatie reikt niet veel verder dan de eigen inrichtingsgrens. Gezien er reeds gevoelige objecten dichterbij deze locatie zijn gesitueerd en de propaanopslag op grote afstand van het plangebied is gesitueerd worden geen belemmeringen verwacht voor het onderhavig planvoornemen en de bedrijfsmogelijkheden ter plaatse van de propaanopslag. Het plaatsgebonden- en groepsrisico vormen derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Wet Basisnet kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen in de omgeving van de regionale weg N 293 welke zich op een afstand van circa 160 meter bevindt. Overige wegen (snelwegen, waterwegen e.d.) zijn op grotere afstand gelegen. De planlocatie is niet gelegen binnen

een risicogebied van transportroutes. Hierdoor vormen transportroutes geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

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

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object 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 (invloed gebied: 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).

Binnen een afstand van 470 meter zijn geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen gelegen.

Gelet op het voorgaande en de omvang van het plan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

3.2 Waterparagraaf

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft die beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

3.2.1 Provinciaal Waterplan Limburg

Op 11 december 2015 heeft Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan Limburg 2016 – 2021 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundige beleid. Het is een uitwerking en nadere detaillering van het regionaal waterbeleid in het POL 2014.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de

provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken de (grond)waterafhankelijke natuur, de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen en daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water. Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplanwijzigingen. Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

Betreffende de afvoer van hemelwater wordt gesteld dat dit opgevangen wordt binnen het plangebied. Deze hemelwatervoorziening wordt gedimensioneerd op 100 mm per m² verhard oppervlak. Daarnaast wordt het afvalwater middels het rioolstelsel afgevoerd. Naar verwachting is het aspect water voldoende gewaarborgd en vormt het geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.3 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische beschermd moeten worden. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen. Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met eventueel aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Archeologie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren. De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen ertoe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. Het is daarom de bedoeling om de gegevens verder te actualiseren en te complementeren.

De huidige situatie omtrent archeologie binnen het plangebied is vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan doormiddel van de "Waarde - Archeologie -7". Dit betekent dat deze gronden naast de voorkomende bestemmingen, mede bestemd is voor de bescherming van een terrein met archeologische waarden.

Bouw binnen een dergelijke aanduiding is mogelijk indien de maximale ondergrondse bouwdiepte ten hoogste 40 cm bedraagt of de bouw maximaal 10.000 m2 bedraagt. Het bouwvlak is kleiner dan 10.000 m2. Hierdoor is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat er naar verwachting geen aantasting van archeologische waarden plaats zal vinden.

3.4.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks-)monumenten aanwezig. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat er geen aantasting van cultuurhistorische elementen en/of structuren plaats zullen vinden.

3.5 Ecologie

3.5.1 Ecologische Hoofdstructuur

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur. Het voorliggende initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor dit gebied.

3.5.2 Gebiedsbescherming; Wet natuurbescherming/ Natura 2000

Het projectgebied is niet gelegen binnen zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Op circa 1300 meter afstand bevindt zich het Natura 2000-gebied. Om te bepalen of er in de beoogde situatie gevolgen zijn voor de NOx-depositie op de te beschermen gebieden zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd voor de bouwfase en beoogde situatie. In bijlage 4a, 4b en 4c zijn de uitstoot van NOx nader onderbouwd en zijn de berekeningen toegevoegd.

Uit de berekening blijkt dat er geen depositie is op omliggende beschermde gebieden ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de

afstand, significant negatieve gevolgen op voorhand uit te sluiten. Hierdoor geldt er geen vergunningsplicht in het kader van de Wnb.

Op basis van bovenstaande gegevens is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve bijdrage heeft op de te beschermen gebieden.

3.5.3 Soortenbescherming Wet natuurbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing of vrijstelling nodig van de verbodsbepalingen.

In de voorgaande paragraaf is al aangegeven dat vanwege de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aard van de activiteiten het niet te verwachten is dat het planvoornemen enig effect op de natuurwaarden in deze gebieden zal hebben. Het besluitgebied zelf ligt niet binnen de NNN; Natuur Netwerk Nederland. Gelet op de aard en ondergeschiktheid van het planvoornemen zijn er geen effecten te verwachten.

Het plangebied wordt door de mens al jarenlang gereguleerd, zijnde agrarisch grondgebruik. De impact van de voorgenomen ontwikkeling is per saldo te verwaarlozen. Door het intensieve gebruik van de agrarische grond zullen er naar verwachting geen beschermde flora en fauna voorkomen.

3.5.4 Bescherming bossen

Tevens bevat de Wet natuurbescherming regels voor het vellen van bomen in houtopstanden. De wet geeft aan welke bomen door de regels worden beschermd en regelt verder:

- Een meldingsplicht voor het vellen van bomen;
- Verplichtingen rondom het herplanten van bomen;
- De invoer van en handel in hout en houtproducten.

Binnen het plangebied wordt het vellen van bomen niet beoogd. Hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

3.6 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt door het onderhavige initiatief toe ten opzichte van de vigerende situatie. Gezien het kleinschalige initiatief is de situatie passend in het plaatselijke verkeersbeeld. Daarnaast wordt de locatie ontsloten middels een nieuw aan te leggen inrit.

Voor de nieuwe woning geldt dat parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

Toetsing

Door het realiseren van voorliggende initiatief zal de verkeersintensiteit niet noemenswaardig worden beïnvloed. Vervolgonderzoek heeft om die reden dan ook niet plaatsgevonden. Voldoende parkeervoorzieningen zullen aanwezig zijn op eigen erf.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 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.

Hoofdreel 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.

De gemeente Roerdalen sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers van het planvoornemen. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

4.1.2 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 ontwikkeling 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 ontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Roerdalen sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemers. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Roerdalen. Eventuele toe te kennen planschadeclaims worden hiermee op initiatiefnemer verhaald.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

Inspreek- en zienswijzenprocedure

Vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt heeft eenieder de mogelijkheid om binnen zes weken zienswijze kenbaar te maken.

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan is geen zienswijze kenbaar gemaakt.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Onderdelen bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting inclusief bijlagen. Onderhavig document vormt de toelichting bij dit bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar kunnen verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan “1e herziening Kern en Roerdalen”. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Bestemming ‘Wonen’

De in dit voorliggend plan opgenomen plangebied wordt grotendeels bestemd als ‘Wonen’. De bestemmingsomschrijving van deze bestemming blijft ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Bestemming ‘Tuin’

De in dit voorliggend plan opgenomen plangebied wordt gedeeltelijk bestemd als ‘Tuin’. De bestemmingsomschrijving van deze bestemming blijft ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Dubbelbestemming ‘Archeologie 7’

Deze bestemming uit het vigerend bestemmingsplan ‘1e herziening Kern en Roerdalen’ wordt overgenomen. Er zijn geen wijzigingen ten aangebracht ten opzichte van de vigerende regels. Indien

sprake is van een bouw c.q. aanlegactiviteit waarbij de bodem dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld wordt geroerd, of waarbij sprake is van een bodemingreep met een bruto-vloeroppervlak van meer dan 10.000 m², is voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

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 maaiveld.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.