



gemeente roerdalen

Toelichting

Wijzigingsplan Akerstraat 27 Posterholt



IDN Nummer NL.IMRO.1669.BPPHT2021AKERSTR27-VG01

Opgesteld door: Arvalis Advies B.V.
 Steegstraat 5
 6041 EA Roermond
 Johan Heuvelmans
 jheuvelmans@arvalis.nl
 06-51490276

Versie: Vastgesteld

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en plangrenzen	3
1.2.1 Ligging in het gebied	3
1.2.2 Plangrenzen.....	4
1.2.3 Vigerende bestemming	4
2. Planvoornemen	5
2.1. Projectprofiel	5
2.2. Plangebied	7
3. Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid.....	7
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	9
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014.....	10
3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie in ontwerp 2021	11
3.3 Regionale woonvisie Midden Limburg	12
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4. Ruimtelijke aspecten.....	20
4.1 Stedenbouwkundige inpassing	20
4.6.1 Verkeer.....	22
4.6.2 Parkeren	22
5. Milieuaspecten	22
5.1 MER beoordeling	22
5.2 Bodem	22
5.3 Geluid.....	23
5.4 Geur.....	23
5.5 Luchtkwaliteit	23
5.6 Externe veiligheid.....	25
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	25
5.8 Gezondheid	25
5.9 Goed woon- en leefklimaat	25
6. Waterparagraaf.....	26
7. Uitvoerbaarheid.....	26
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	26
8. Procedure.....	27

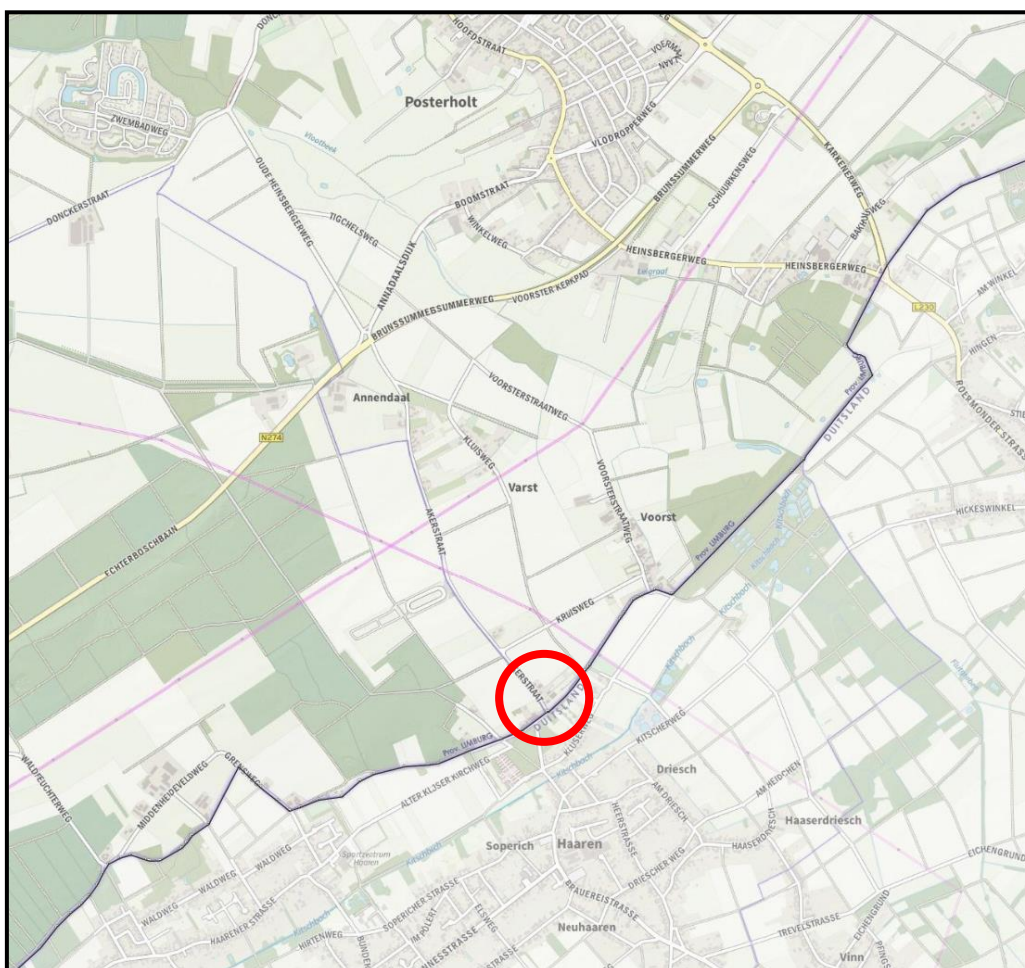
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Akerstraat 27, 6061 NE te Posterholt geldt de bestemming "Horeca". De activiteiten binnen deze horeca functie zijn beëindigd. De initiatiefnemers wensen de bestemming te wijzigen naar een vervolgfunctie "Wonen" waarbij de vijf reeds vergunde vakantie-appartementen worden geëxploiteerd. Het bouwvlak zal worden verkleind en er zal een landschappelijk inpassingsplan aan het wijzigingsplan worden gekoppeld.

Voorliggend initiatief is reeds aangemeld middels een principeraanvraag en het college van burgemeester en wethouders heeft middels brief van 8 december 2020 met zaaknummer Z20-017614 aangegeven principemedewerking te verlenen aan dit plan.

1.2 Ligging en plangrenzen



Afbeelding 1: ligging in het gebied

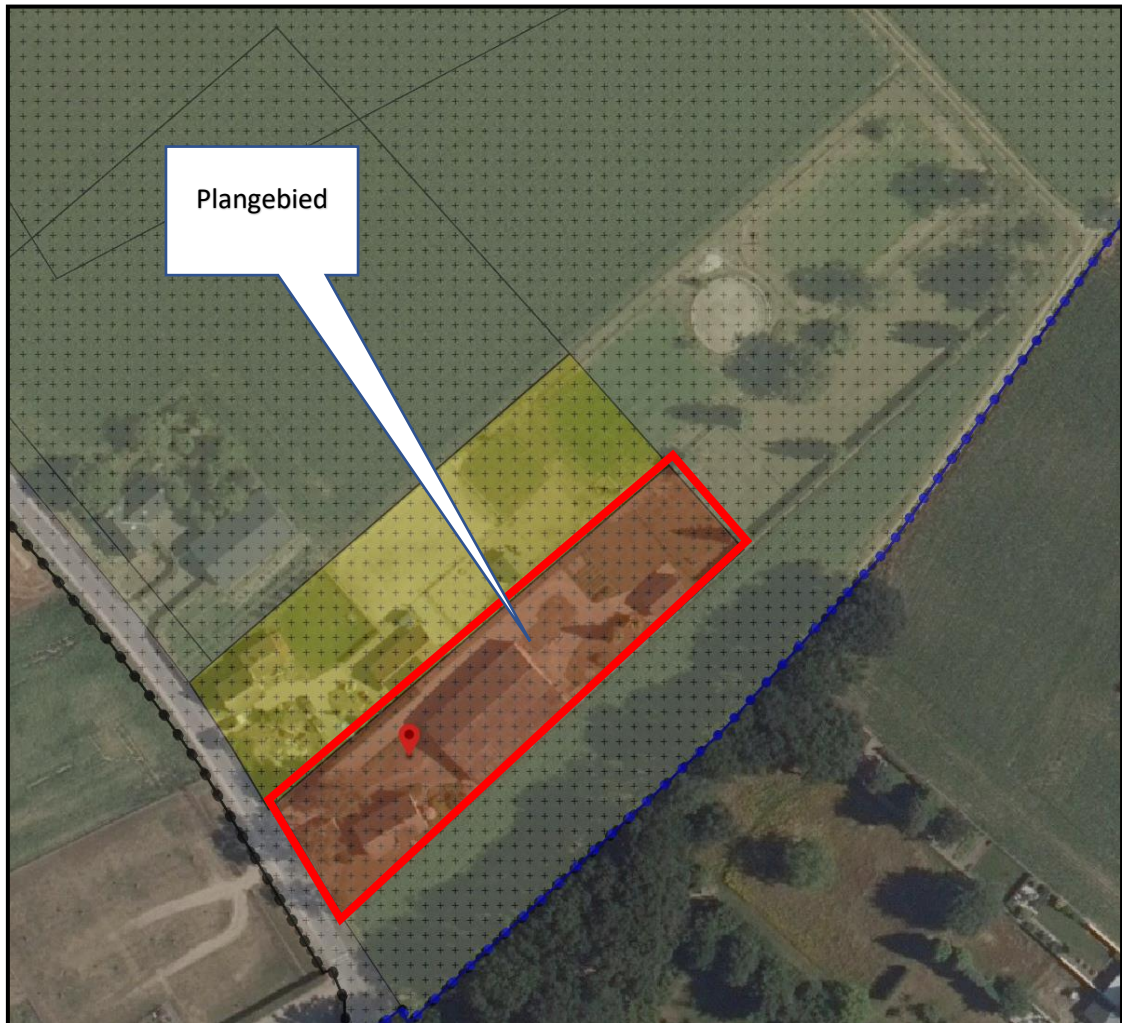
1.2.1 Ligging in het gebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roerdalen, kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie E, perceelsnummer 147. Het is gelegen aan de grens met Duitsland. Ten zuiden van het plangebied is de Duitse plaats Haaren gelegen. Ten noorden is de kern Posterholt gelegen. De ontsluiting

vindt plaats door de Akerstraat welke aansluit op de N274 welke Brunssum verbindt met Posterholt en vervolgens Roermond.

1.2.2 Plangrenzen

In afbeelding 2 is de planbegrenzing met een rode contour aangegeven.



Afbeelding 2: Plangebied met plangrenzen

1.2.3 Vigerende bestemming

De vigerende bestemming volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening" welk is vastgesteld op 21-04-2016 is een enkelbestemming "Horeca" met de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca -3". Daarnaast is een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 6" voor de locatie van kracht alsmede een gebiedsaanduiding "milieuzone – roerdalslenk II". Tot slot is een bouwvlak aan de locatie toegekend. De verbeelding van de vigerende bestemming is in afbeelding 3 weergegeven. Tevens is op deze locatie het "Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers" van toepassing.

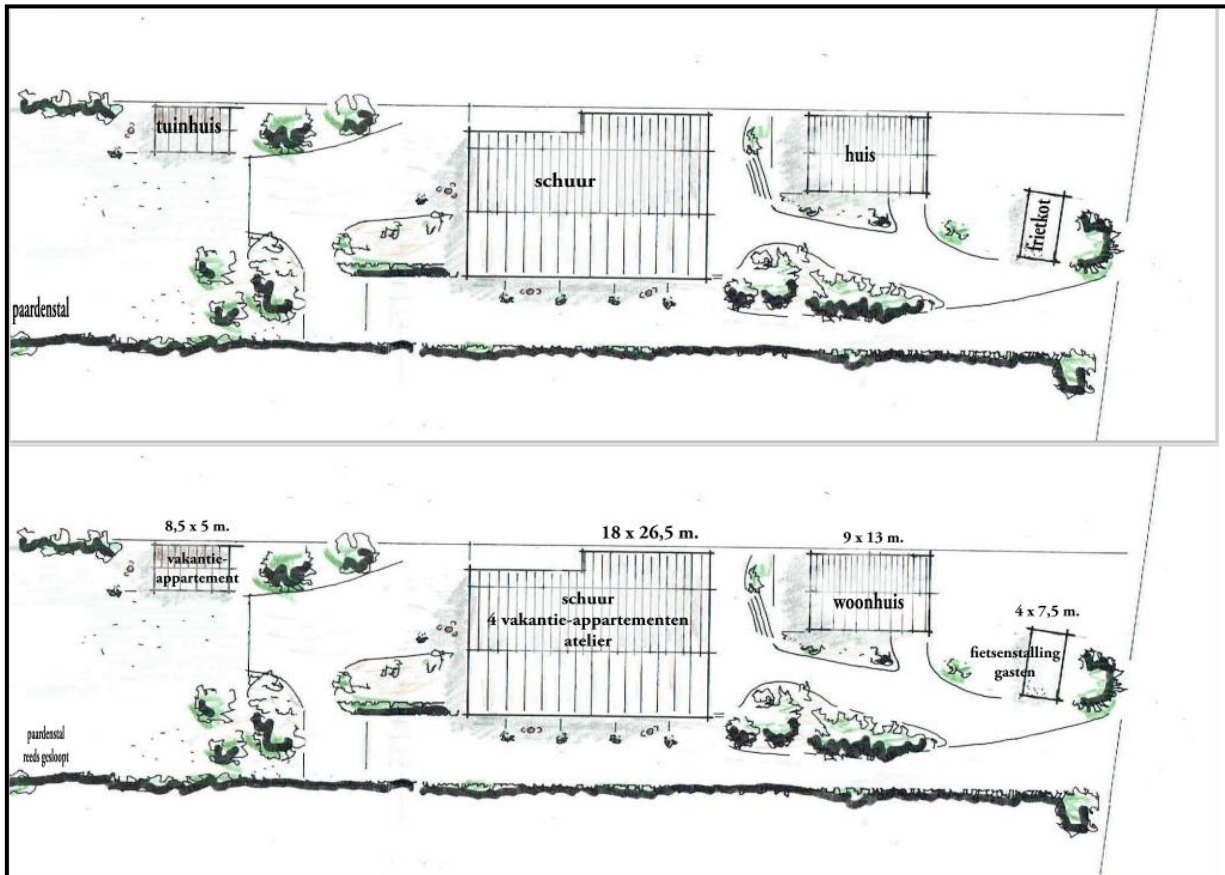


Afbeelding 3: Verbeelding plangebied volgens vigerend bestemmingsplan

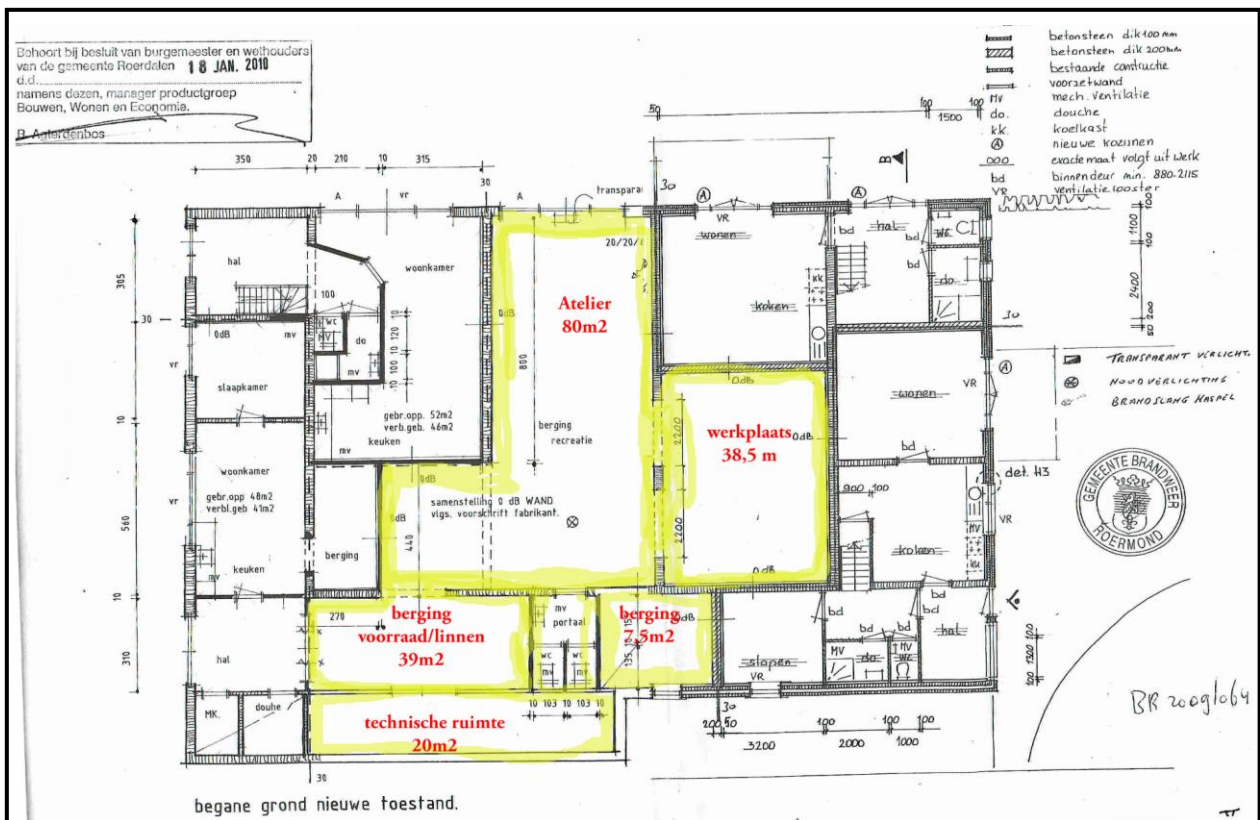
2. Planvoornemen

2.1. Projectprofiel

Het planvoornemen bestaat uit het wijzigen van de bestemming "Horeca" met functieaanduiding "specifieke vorm van horeca -3", waarmee 5 vakantie-appartementen zijn toegestaan naar de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing" met behoud van de exploitatie van 5 vakantie-appartementen. Een vakantie-appartement is in een separaat bestaand gebouw van 8,5 meter bij 5 meter gepland. Daarnaast worden in de restruimte binnen de voormalige schuur 4 appartementen; een utiliteitsruimte; een berging voor de voorraad en linnengoed voor de appartementen; een werkplaats voor kleine reparaties ten dienste van het appartementengebouw en een stalling van werktuigen voor onderhoud aan de gebouwen en de tuin ingericht. Daarnaast bevindt zich in deze schuur een atelier voor hobbymatig gebruik. Het voormalige frietkot wordt ingericht voor fietsenstalling ten behoeve van aanbidding van stallingsruimte voor fietsen van gasten. De voormalige paardenstal is gesloopt. Een totaal overzicht van de nieuwe functies zijn globaal weergegeven in afbeelding 4. De indeling van het gebouw waar vier appartementen worden ingericht is weergegeven in afbeelding 5.



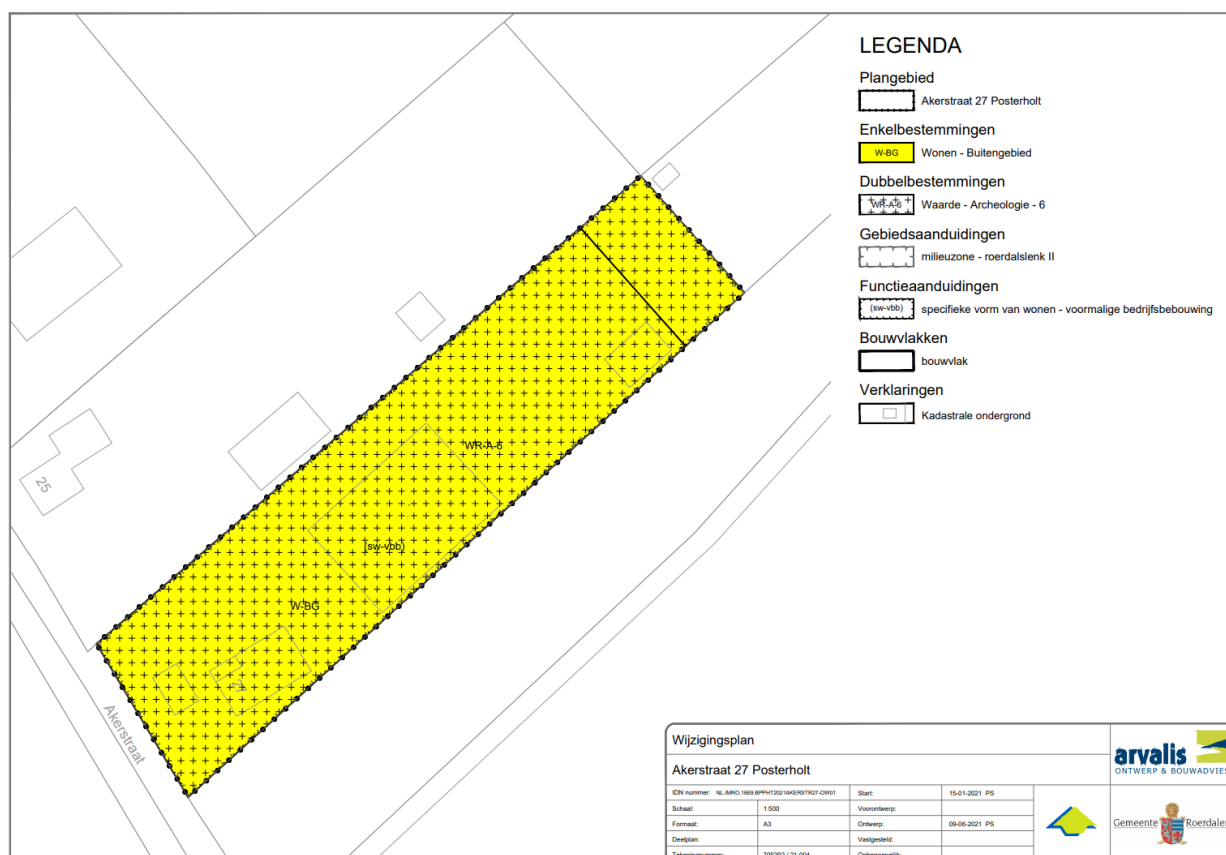
Afbeelding 4: vergelijking bestaande situatie en nieuwe situatie



Afbeelding 5: indeling gebouw met vier appartementen met aanvullende functies

2.2. Plangebied

Aangezien de aanwezige gebouwen een functie hebben binnen de nieuwe bestemming en vanwege het feit dat er sprake is van voormalige bedrijfsgebouwen die opnieuw een functie krijgen in het buitengebied is er geen sprake van de noodzaak tot sloop van gebouwen in het kader van deze nieuwe bestemming. Wel is in de nieuwe situatie het bestaande bouwvlak verkleind voor zover dit mogelijk is. In afbeelding 6 is de verkleining van het bouwvlak weergegeven. Daarnaast zal een landschappelijk inpassingsplan gekoppeld worden aan de nieuwe bestemming. In afbeelding 6 is het plangebied weergegeven. Het landschappelijk inpassingsplan wordt in hoofdstuk 4 weergegeven.



Afbeelding 6: plangebied

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (hierna NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. De prioriteiten liggen bij:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;

- sterke en gezonde steden en regio's en
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In relatie tot onderhavige ontwikkeling zijn de volgende nationale belangen aan de orde waar de nationale overheid zich middels de NOVI op richt:

- Een goede leefomgevingskwaliteit;
- Een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze nationale belangen. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In het plangebied zijn, gezien de aard van het project, geen regels uit het Barro van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- de behoefte aan die ontwikkeling;
- 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.

Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dit niet benodigd. Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Onderhavige wijziging is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide.

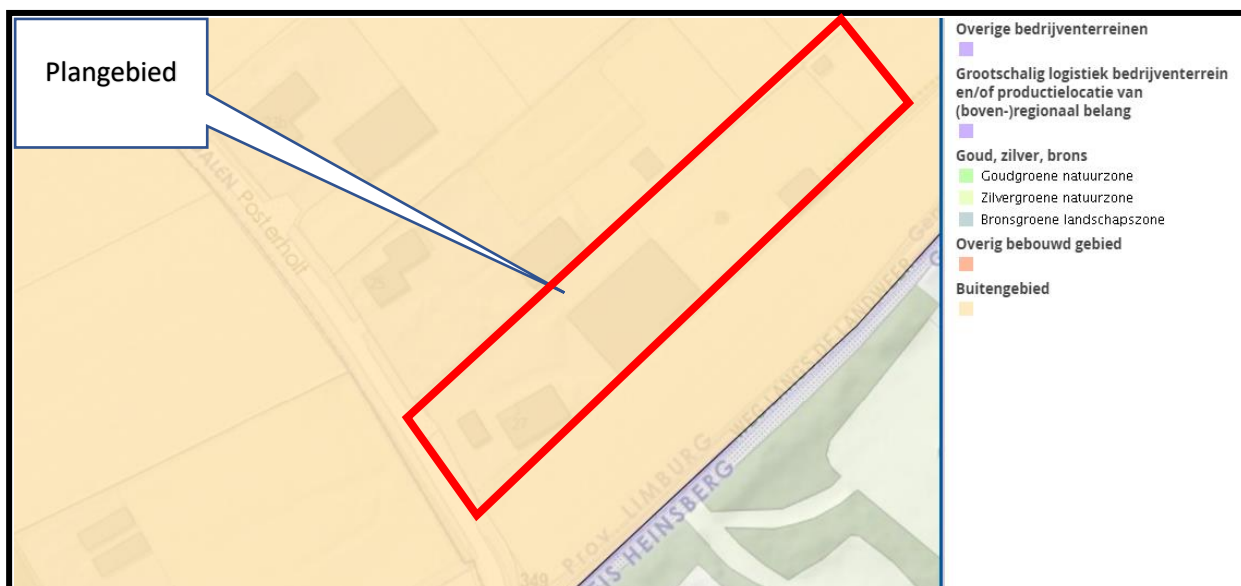
Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Op kaart 1 'Zonering Limburg' alsook op kaart 6 'Wonen en leefbaarheid' is het plangebied aangeduid als "Buitengebied".

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

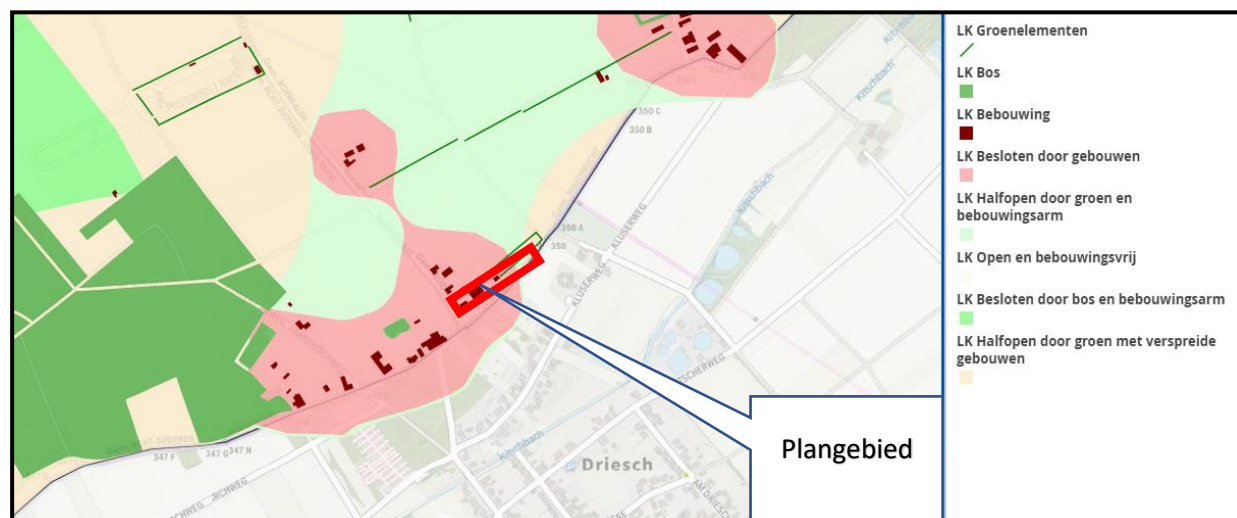
De accenten voor dit gebied zijn gericht op:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw ;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.



Afbeelding 7: Uitsnede POL-kaart 1: zonering Limburg

De omgeving van het plangebied is te karakteriseren als een cluster van bebouwing in een landbouwgebied waar meerdere functies naast elkaar aanwezig zijn. Kaart 3 van het Landschapskader Noord- en Midden Limburg illustreert dit in afbeelding 8.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart 3 Landschapskader Noord- en Midden Limburg

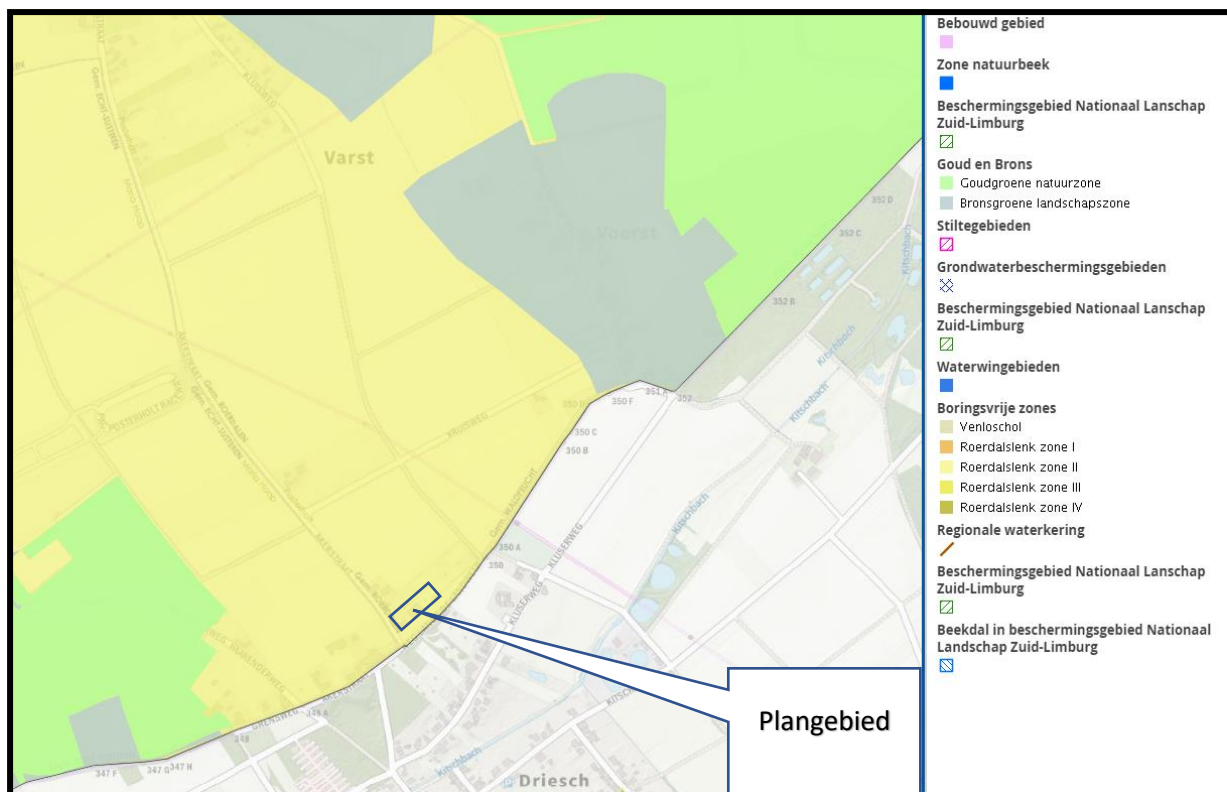
Het beleid van Provincie Limburg is er op gericht om daar waar woningen in het buitengebied kunnen worden toegelaten, deze in elk geval in kernrandzones, linten of clusters gerealiseerd dienen te worden. In onderhavige situatie is reeds een woning aanwezig in een cluster. De voorgenomen planontwikkeling is op grond hiervan passend binnen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op onderdelen aangepast middels de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (door GS vastgesteld op 11 november 2016).

Het planvoornemen is gelegen in het landelijk gebied in de regio Midden Limburg. De ontwikkelingen in het kader van het planvoornemen zijn gelet op de aard en omvang gering.

Het plangebied is gelegen in de 'Roerdalslenk zone II', waarbinnen geen boorput of bodemenergiesysteem mag worden gerealiseerd dieper dan 30 m- mv.



Afbeelding 9: Uitsnede omgevingsverordening Limburg

Vanuit de Omgevingsverordening en de navolgende Wijzigingsverordening gelden er geen specifieke regels, anders dan hiervoor genoemd, die van invloed zijn op dit planvoornemen. Met betrekking tot de Omgevingsverordening Limburg 2014 (en de daarna vastgestelde aangepaste onderdelen) kan daarom worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de regels.

3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie in ontwerp 2021

Eind 2020 heeft de ontwerp omgevingsvisie van de Provincie Limburg ter inzage gelegen. Daarin zijn de ambities voor de komende jaren vastgelegd voor de verschillende regio's. Zo is er een regionale visie voor Midden Limburg opgenomen.

In paragraaf 18.3.2 van de ontwerp visie is het toekomstbeeld Midden-Limburg 2030-2050 beschreven. Hieronder is een passage uit de omgevingsvisie weergegeven.

“Midden-Limburg is in 2050 het verbindende groene hart van Limburg waar het goed wonen, werken en recreëren is. Grenzen zijn vervaagd en de regio verbindt de omliggende regio's met elkaar. De regio is welvarend, veilig, gezond, energieneutraal, klimaatbestendig en innovatief. De focus ligt op de sterke punten, verschillen worden gekoesterd en er wordt cyclisch gewerkt en gedacht. De keuze voor kwaliteit gaat boven kwantiteit. De aandacht gaat uit naar een duurzame samenleving waar mens en natuur hand in hand samen gaan. De regio is aantrekkelijk voor mensen die vanuit een prettige woonomgeving hun werk en recreatielocaties in de eigen regio of daarbuiten, gemakkelijk kunnen bereiken”.

In paragraaf 18.3.3 zijn de uitdagingen en opgaven voor de regio Midden Limburg weergegeven. De belangrijkste uitdagingen en opgaven voor Midden-Limburg worden beschreven aan de hand van drie hoofdopgaven met daarbij de ambities

die Midden-Limburg voor zichzelf ziet. De ambities zijn bedoeld als richtinggevend inspanningsverplichtingen. Aan de basis van de drie hoofdpogaven ligt de zorg voor veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit. Daarnaast staat het onderscheidend en verbindend vermogen van het landschap aan de basis van de hoofdpogaven. De drie hoofdpogaven zijn:

- Werken aan een duurzaam en klimaatbestendig Midden-Limburg;
- Werken aan een toekomstbestendige(circulaire) economie;
- Werken aan een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor Midden-Limburg. De functie van het buitengebied is veranderd. Het is tevens een uitloopgebied geworden waar bewoners van de omliggende kernen en steden recreëren en bewegen.

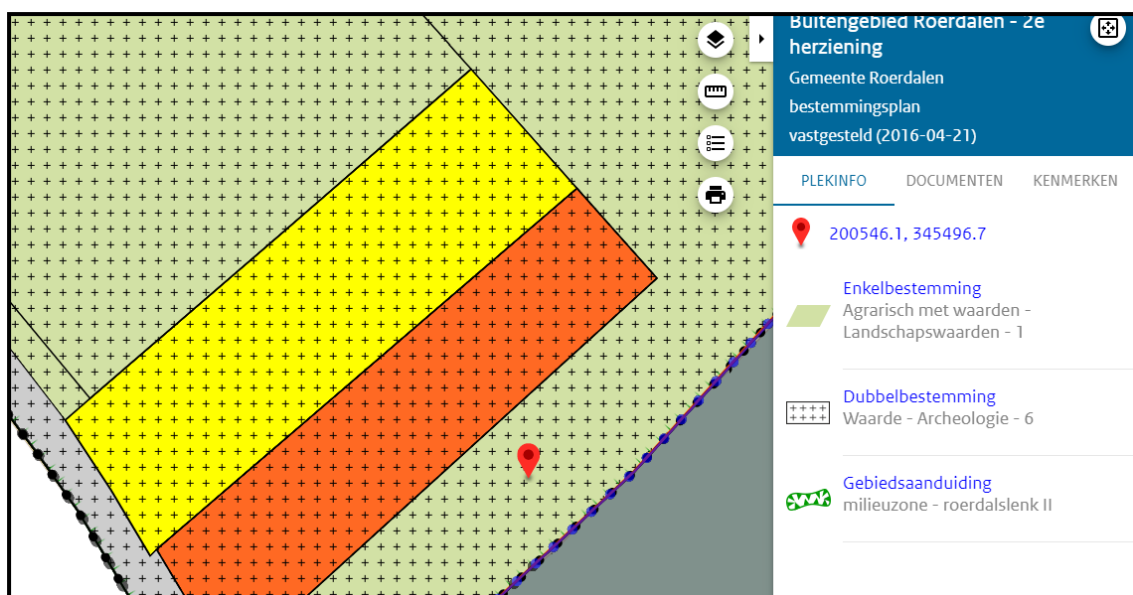
Het planvoornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten van deze ontwerp visie van de Provincie Limburg voor de regio Midden Limburg.

3.3 Regionale woonvisie Midden Limburg

In de regionale woonvisie van Midden Limburg wordt ingezet op wonen op maat. Er is een afname van het aantal inwoners in de gemeente Roerdalen vastgesteld. Er wordt daarom in de regio beleid ingesteld om nog niet gerealiseerde woningen weg te bestemmen. Extra woningen voor de vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied wordt eveneens niet voorgestaan. In onderhavig plan is er reeds een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze woning wordt in de nieuwe situatie als burgerwoning bestemd. De regionale woonvisie van Midden Limburg vormt daardoor geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

In artikel 16.5.3. van het vigerende bestemmingsplan Roerdalen – 2^e herziening, vastgesteld op 21 april 2016, is voor het plangebied opgenomen dat burgemeester en wethouders het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming "Horeca" zodanig kunnen wijzigen dat, indien sprake is van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, de in tabel 16.3. van dat bestemmingsplan genoemde vervolgfuncties onder voorwaarden zijn toegestaan. In tabel 16.3. is de vervolgfunctie "Wonen" opgenomen ingeval de gronden van het plangebied grenzen aan de bestemming "AW-L1. In afbeelding 10 is weergegeven dat dit het geval is.



Afbeelding 10: Aanduiding AW-L1 van aangrenzende gronden aan plangebied

Hieronder worden de voorwaarden besproken waaronder burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

3.4.1 De bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;

Conform tabel 16.3. van het vigerende bestemmingsplan is de bestemming "Wonen" een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de voorwaarde van de bestemmingswijziging.

3.4.2 De functieaanduiding "voormalige bedrijfsbebouwing" dient te worden opgenomen

Zoals uit afbeelding 6 is af te lezen is voor de vervolgfunctie "Wonen" de functieaanduiding "voormalige bedrijfsbebouwing" aangeduid. Hiermede wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde ten behoeve van de wijziging van de bestemming naar de gewenste vervolgfunctie.

3.4.3 Overtollige bebouwing dient zoveel mogelijk te worden gesloopt

De bestaande bebouwing blijft functioneel in gebruik ten behoeve van de reeds toegestane en vergunde vakantieappartementen naast het wonen op deze locatie. Dit aspect vormt daardoor geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen.

3.4.4 Buitenopslag is niet toegestaan

Ten behoeve van de exploitatie van de vijf vakantieappartementen zijn in de voormalige schuur ruimten bestemd voor opslag van materialen, werktuigen en fietsen voor het gebruik en onderhoud van de functionele bebouwing. Derhalve is buitenopslag van deze materialen, werktuigen en fietsen niet aan de orde. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

3.4.5 De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit.

Dit aspect vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

3.4.6 Parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden.

Dit aspect vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

3.4.7 Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming.

De nieuwe hoofdbestemming is "Wonen" waarbij 5 vakantieappartementen worden geëxploiteerd in voormalige bedrijfsbebouwing. Naast de exploitatie van deze vakantieappartementen worden hobbymatige activiteiten ontplooid in de atelierruimte. Verder zijn er geen plannen voor bepaalde vormen van detailhandel dan welke ondergeschikt zullen zijn aan de nieuwe hoofdbestemming. Dit aspect staat het onderhavig planvoornemen niet in de weg.

3.4.8 Een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen

Deze voorwaarde is in onderhavig planvoornemen niet van toepassing.

3.4.9 De vervolgfunctie dient milieu-hygiënisch inpasbaar zijn

Hier wordt aan voldaan en vormt geen belemmering voor onderhavig voornemen. In hoofdstuk 5 wordt dit verder onderbouwd.

3.4.10 De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.

Door het onderhavig wijzigingsplan vindt er een wijziging plaats naar een gevoeligere bestemming. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd dat er geen extra belemmering optreedt voor bedrijvigheid in de omgeving. Dit aspect vormt daardoor geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen.

3.4.11 De vervolgfunctie wonen is alleen toegestaan als een bedrijfswoning aanwezig is.

Binnen de vigerende bestemming en functie van het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3.4.12 Het aantal woningen mag niet toenemen.

De huidige bedrijfswoning krijgt binnen de te wijzigen bestemming de functie wonen. Er wordt geen woning toegevoegd. Daarmee wordt voldaan aan deze gestelde voorwaarde.

3.4.13 De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en)

Binnen het plangebied zijn de gebouwen met betrekking tot de vervolgfuncties reeds aanwezig. In afbeelding 11 is het gebouw weergegeven waar de meeste voorzieningen met betrekking tot de vervolgfuncties zich bevinden. Het gebouw is reeds gerealiseerd. Het vijfde vakantieappartement wordt gerealiseerd binnen het aanwezige tuinhuis. De fietsenstalling wordt gerealiseerd in het voormalige frietkot. De voormalige paardenstal is reeds gesloopt. De woning is reeds aanwezig en heeft steeds als bedrijfswoning dienst gedaan.

Er worden daardoor geen nieuwe gebouwen opgericht voor de invulling van de vervolgfunctie. Er worden geen bodemingrepen gedaan en de aanpassingen vinden in pandig plaats. Daardoor is onevenredige aantasting van landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel -landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden 1 welke aangrenzend aan deze bestemming is gelegen niet van toepassing.



Afbeelding 11: aanwezige schuur met vervolgfunctie vakantieappartementen met berging en atelier en kas aangrenzend aan de bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden 1.

Dit aspect vormt voor het planvoornemen geen belemmering.

3.4.14 Er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Bijlage 2a van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 4:

"HET LKM+ PER RUIMTELIJKE ONTWIKKELING IN HET BUITENGEBIED / BUITEN RODE CONTOUR".

Omdat het LKM als uitgangspunt wordt gehanteerd, is het gemeentelijk kwaliteitsmenu het LKM+ genoemd. Dit LKM+ is in de gemeentelijke structuurvisie verankerd.

Daarin is voor de onderhavige vervolgfunctie de kolom onder 10 b: vervolgfunctie naar (recreatie)woning ongeacht gebied aan de orde. Aan deze vervolgfunctie zijn de volgende aandachtspunten gekoppeld:

Verplichte basiskwaliteit:	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing
Aanvullende kwaliteit LKM:	Zie LKM+
LKM + Bijdrage:	Uitgangspunt is dat gebruik van de bestaande woning mag worden voortgezet. Vermindering bouwvlak en bebouwing max 500m ² . Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn maximaal 3 woningen toegestaan, mits recreatie, toerisme en zorg niet mogelijk zijn.

De verplichte basiskwaliteit dient te worden ingevuld door middel van een ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Daarnaast is de LKM+ bijdrage geregeld in het aanvullend kader dat gevormd is door het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Daarin is als uitgangspunt genomen dat het gebruik van de bestaande woning mag worden voortgezet. Vermindering van het bouwvlak en bebouwing wordt gesteld op maximaal 500 m². Er is in onderhavig wijzigingsplan echter geen aanleiding om een verplichting tot slopen op te leggen of een compensatie te verlangen. Immers, de toestemming voor het realiseren in stand houden en exploiteren van vijf vakantieappartementen blijft bestaan. Het exploiteren van de vijf vakantieappartementen wordt opgenomen als nevenfunctie in bijlage 2 van de toelichting op onderhavig wijzigingsplan.

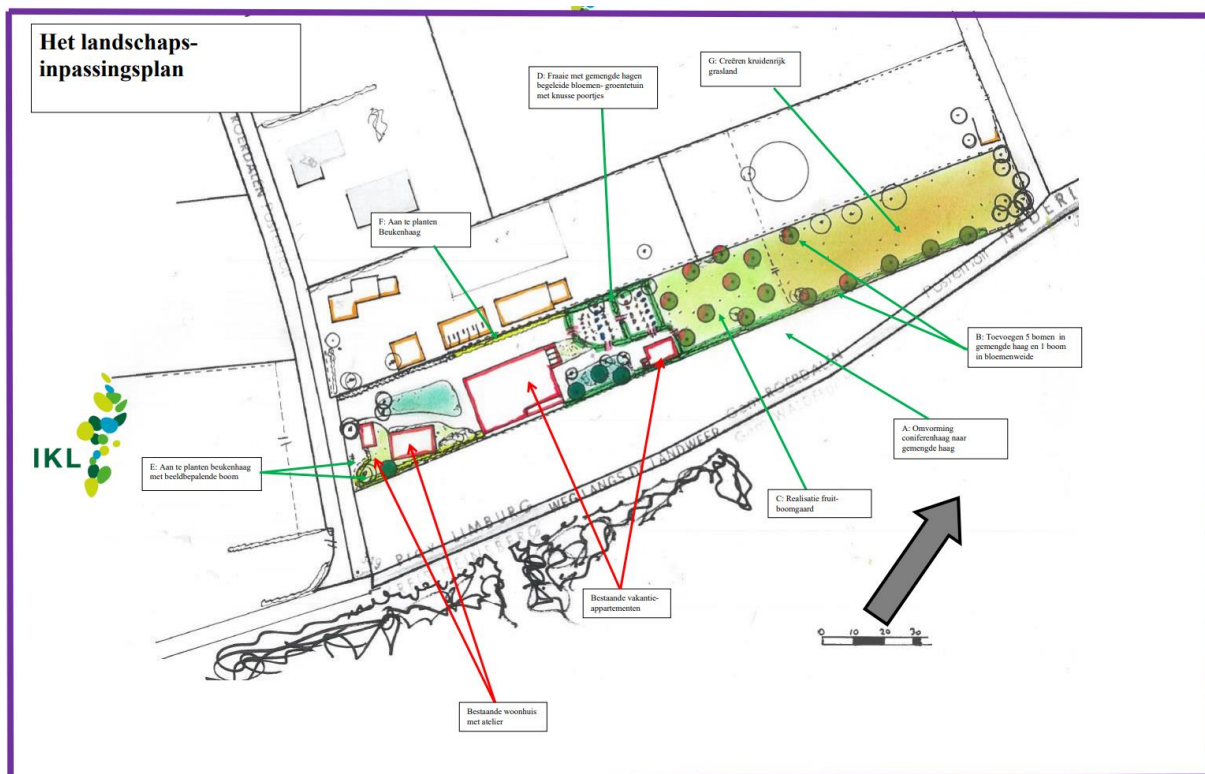
Het bouwvlak wordt, voor zover dit mogelijk is binnen de vervolgfunctie opgenomen activiteiten en voorwaarden, verkleind. In afbeelding 6 is dit weergegeven.

In afbeelding 12 is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven met de soorten planten die toegepast zijn of worden. Het volledige landschapsplan wordt als bijlage 1 bij de planregels opgenomen

Daarmede wordt voldaan aan de verplichte basiskwaliteit.

Onderhavig initiatief betreft slechts een functiewijziging. Er zal geen extra verharding bij komen. Voor de infiltratie van hemelwater is advies gevraagd aan het Waterschap Limburg

Volgens het beleid van Waterschap Limburg is bufferen/infiltreren van het hemelwater niet vereist in onderhavig plan. Een watertoetsadvies is niet nodig voor dit plan. Waterschap Limburg adviseert echter wel om te kijken naar de mogelijkheden om de bestaande verharding af te koppelen (zie bijlage 3) . Initiatiefnemer is voorstander van het opslaan van regenwater, waarvoor een tank geplaatst kan worden. Dit zal op termijn worden aangelegd wanneer de financiële middelen daartoe beschikbaar zijn.



Afbeelding 12: Landschappelijk inpassingsplan locatie Akerstraat 27 Posterholt

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is hieronder het beplantingsplan weergegeven zoals dat in de afbeelding 12 is geïllustreerd.

Beplantingsplan

De locatie is gelegen aan een rustig en landelijke kleine weg grenzend aan Duitsland. Het licht glooiende landschap kenmerkt zich door agrarische percelen afgewisseld met bospercelen en landschappelijke beplanting. Naast en achter het zijn geen verharde wegen.



Afbeelding 13: Impressies van het landelijk gebied en de omgeving van het plangebied

Een rijke natuur met meer diversiteit dat is een mooi streven. En al wordt er geen bebouwing toegevoegd dan nog is het erf op dit moment 'karig' ingevuld als het om beplanting gaat (figuur 14b). De structuur van de bestaande tuin wordt gevolgd. De bestaande beplanting zal beter in het landschap passen als er een flink aantal bomen en struiken wordt geplant én het geheel een natuurlijker karakter krijgt. Ter verfraaiing van de bestaande beplanting gaan de initiatiefnemers tuinieren met de natuur mee. Insecten, bijen, vogels trekken. Bijen en hommels zijn belangrijk voor de natuur en voedsel. Een natuurlijke tuin, want die geeft voedsel voor vogels en veilige rust- en nestplaatsen. De moestuin wordt aangelegd op basis van permacultuur. Het is een benadering die de tuinier aanmoedigt een tuin te ontwerpen die zonder voortdurend grote ingrepen, gedijt. Het natuurlijke ecosysteem dient als model (diversiteit zorgt voor evenwicht en groei).



Afbeelding 14a: vigerende situatie van de ruimte achter het vijfde appartement met de aanwezige beplanting



Afbeelding 14b: bestaande beplanting Akerstraat 27 Posterholt.

Met het in afbeelding 12 weergegeven beplantingsplan worden de voorwaarden uit het LKM en LKM + ingevuld. Het inpassingsplan is voorgelegd aan de omgevingscommissie. De omgevingscommissie is met het inpassingsplan akkoord, met dien verstande dat:

- De bomen in de te realiseren fruitboomgaard in strak verband worden geordend in rechte rijen. Dit wordt aanvullend bij het landschappelijk inpassingsplan geregeld;
- Wat betreft de opmerking van de omgevingscommissie om de aan te planten beukenhaag met beeldbepalende boom (als bedoeld onder E van het inpassingsplan) naar voren te brengen en te plaatsen voor het voormalig frietkot

Wijziging bestemmingsplan Akerstraat 27 Posterholt

is overwogen dat dit vanwege de noodzakelijke handhaving van de bestaande verharding bij het voormalig frietkot niet uitvoerbaar is.

Het gehele landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 bijgevoegd. Daarin zijn de maatregelen weergegeven.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

In het plangebied worden geen nieuwe gebouwen opgericht. De vervolgfuncties worden ingepast binnen de bestaande bebouwing.

4.2 Landschappelijke inpassing

Er worden geen gebouwen toegevoegd aan de locatie binnen het plangebied. Om de kwaliteit van het plangebied te verbeteren is gekozen voor een toevoeging van beplanting die het geheel inpast in de omgeving en een meer natuurlijk karakter geeft. Daarnaast wordt aandacht besteed aan biodiversiteit en versterking met betrekking tot flora en fauna. De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in paragraaf 3.2.14. van deze toelichting.

4.3 Natuur

In de nabije omgeving is geen natuur gelegen. Op ca. 1 kilometer is een Natura 2000 gebied gelegen "150 Roerdal". Op ca. 300 meter is een goudgroene natuurzone gelegen. In dit kader vindt er geen wijziging plaats die significante effecten kunnen veroorzaken op deze gebieden. De aanwezige functies worden met de vervolgfunctie voortgezet behoudens de activiteiten met betrekking tot de Horeca. De interne verbouwing ten behoeve van de appartementen heeft een zeer beperkte emissie van NO_x tot gevolg dat dit niet opweegt tegenover de mogelijkheden die bestonden op grond van het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot de Horeca-functie. Significante negatieve effecten op de natuur kunnen daardoor worden uitgesloten. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen plan.

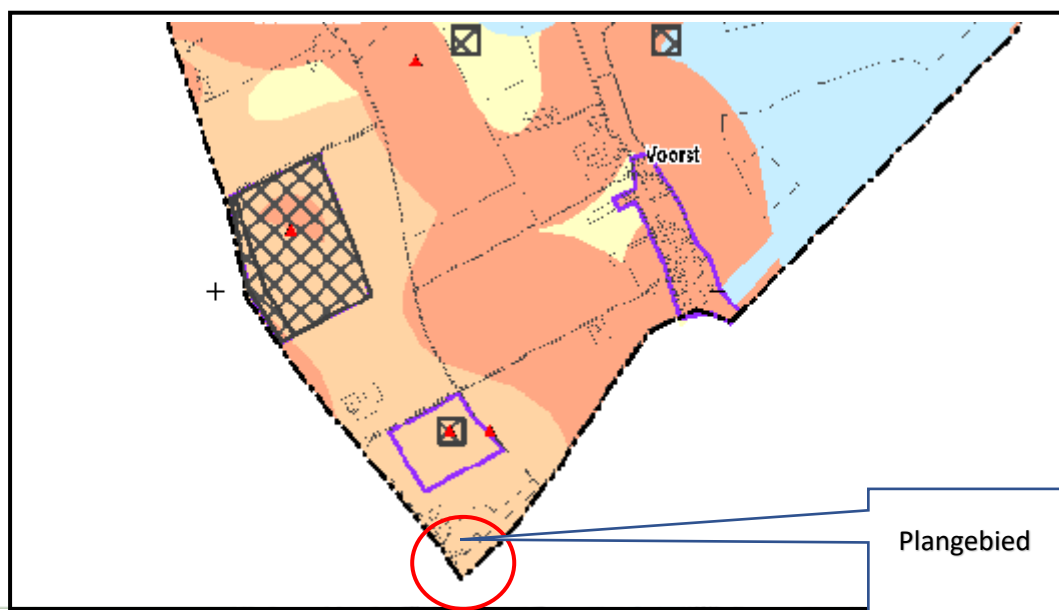


Afbeelding 15: Natuur in de omgeving van het plangebied

4.4 Flora en Fauna

Binnen het plangebied worden geen gebouwen gesloopt. Er worden geen bomen gerooid. Door het beplantingsplan en het aanleggen van een weideveld, alsmede extra bomen, struiken en hagen wordt de flora en fauna binnen het plangebied versterkt.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie



Afbeelding 16: uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart Roerdalen

Het plangebied is gelegen in een middelhoge verwachtingswaarde. In de nabije omgeving is een AMK terrein en een ARCHIS-waarneming. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening Roerdalen is in het plangebied de dubbelbestemming Waarde Archeologie – 6 aangeduid. Op grond van artikel 57 is het verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 6 mede bestemde gronden. Daarnaast is het verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 6 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- e. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. het planten en/of het vellen/rooien van diep wortelende bomen en/of beplanting;
- g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

Binnen het plangebied zullen geen gebouwen worden opgericht of andere werkzaamheden worden uitgevoerd zoals hierboven conform artikel 57.4.1. en 57.4.2. van het vigerende bestemmingsplan zijn aangeduid. Voor het planten van de 12 extra bomen is geen oppervlakte van 2.500 m² aan de orde, waardoor deze activiteit conform artikel 57.4.2. is uitgesloten van het verbod. In het wijzigingsplan zal de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie -6 " opnieuw opgenomen worden, zodat de archeologische en cultuurhistorische waarden zo goed mogelijk beschermd blijven.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer

De exploitatie van vijf vakantieappartementen heeft een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg. Conform de CROW publicatie hebben vijf vakantieappartementen een maximale verkeersgeneratie van ca. $(2,8 \times 5 =)$ 14 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg op een gemiddelde weekdag. De aanliggende wegen kunnen deze beperkte verkeerstoename redelijk verwerken. Daarnaast betreft het een reeds toegestane situatie. Er wijzigt daarin niets en vormt daardoor geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6.2 Parkeren

Aangezien er in de directe omgeving geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorhanden zijn vindt het parkeren van de gebruikers van de appartementen op eigen terrein plaats. Per vakantieappartement wordt uitgegaan van één parkeerplaats. Tevens is een extra parkeerplaats voor gasten opgenomen in het plan. Tot slot is er een parkeerplaats aanwezig voor privé.

5. Milieuaspecten

5.1 MER beoordeling

Met het planvoornemen zijn geen activiteiten betrokken volgens de C en D lijst in het kader van de MER -beoordeling. Dit aspect is daarmee niet voor onderhavig plan van belang en vormt voor het planvoornemen geen belemmering.

5.2 Bodem

Ingeval van bestemmingswijziging is de Nota bodembeheer Limburg 2020-2029 aan de orde. In deze nota wordt beschreven dat ingeval van bestemmingswijziging een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd dient te worden. Echter, in onderhavige situatie blijft de bodem haar gevoeligste

(bodem-) functie (Wonen) behouden. Voorts zijn er geen aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is, of een calamiteit heeft plaatsgevonden. Derhalve is een bodemtoets niet noodzakelijk

In het vigerende bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding – milieuzone Roerdalslenk II opgenomen. In artikel 2.14 Roerdalslenk van de Omgevingsverordening Provincie Limburg is een verbodsbepaling opgenomen voor werken in de bodem. De in dit artikel genoemde werken worden niet in het plangebied uitgevoerd of zijn niet gepland om uitgevoerd te worden. Derhalve zal

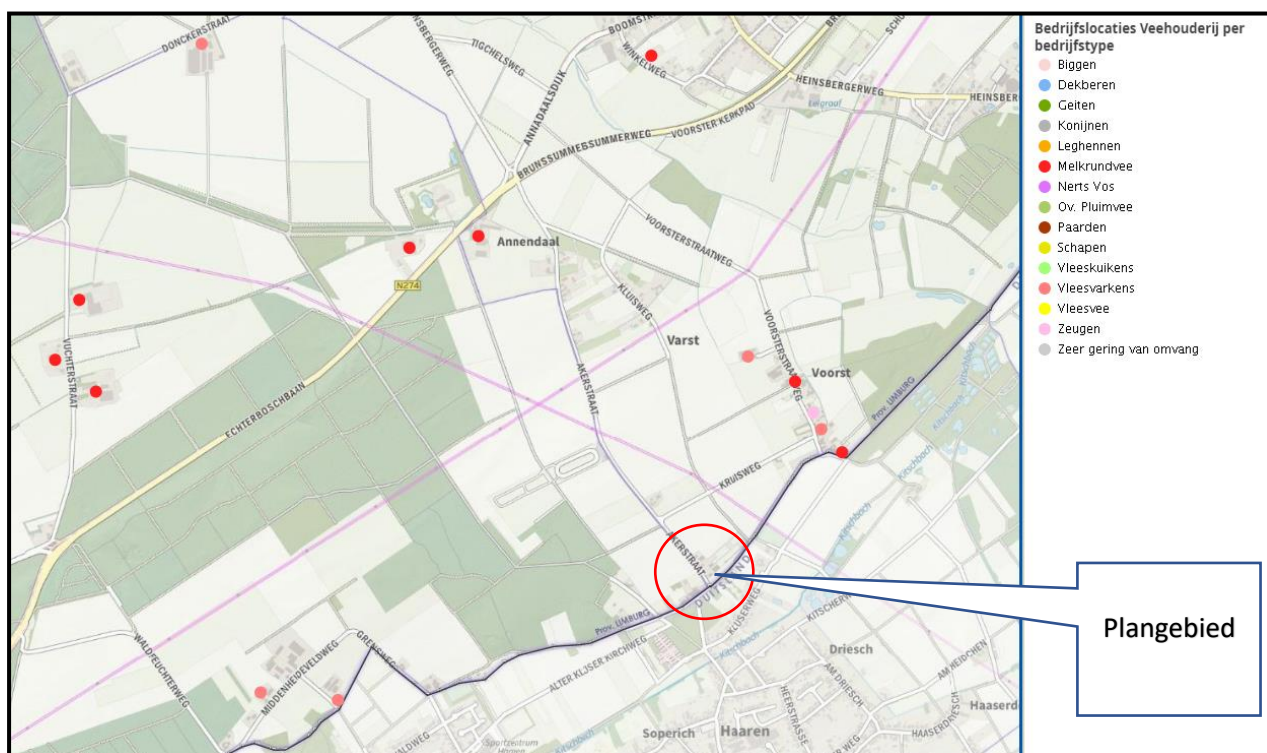
deze gebiedsaanduiding eveneens opgenomen worden in de nieuwe bestemming "Wonen".

5.3 Geluid

Het plan ligt binnen de geluidszone van de Akerstraat. Toetsing aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde omdat de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning een bestaande woning betreft. Vakantiewoningen zijn geen geluidgevoelige objecten voor de Wet geluidhinder.

5.4 Geur

De Provinciale Atlas van de Provincie geeft aan dat binnen 500 meter geen veehouderijen zijn gelegen. Binnen een kilometer zijn enkele varkenshouderijen gelegen en enkele rundveebedrijven. Deze zijn beperkt van omvang en zijn gelegen in het buurtschap "Voorst" (Afbeelding 17). Door deze grote afstand en de geringe omvang van de veehouderijen is er geen effect van geur te verwachten. Voor bedrijven zonder geuremissiefactor zijn vaste afstanden bepalend. Voor het buitengebied, waarin onderhavige locatie is gelegen gelden minimale afstanden van 50 meter. De werkelijke afstand is echter minimaal 500 meter. Derhalve vormt het aspect geur geen belemmering voor het onderhavige plan.

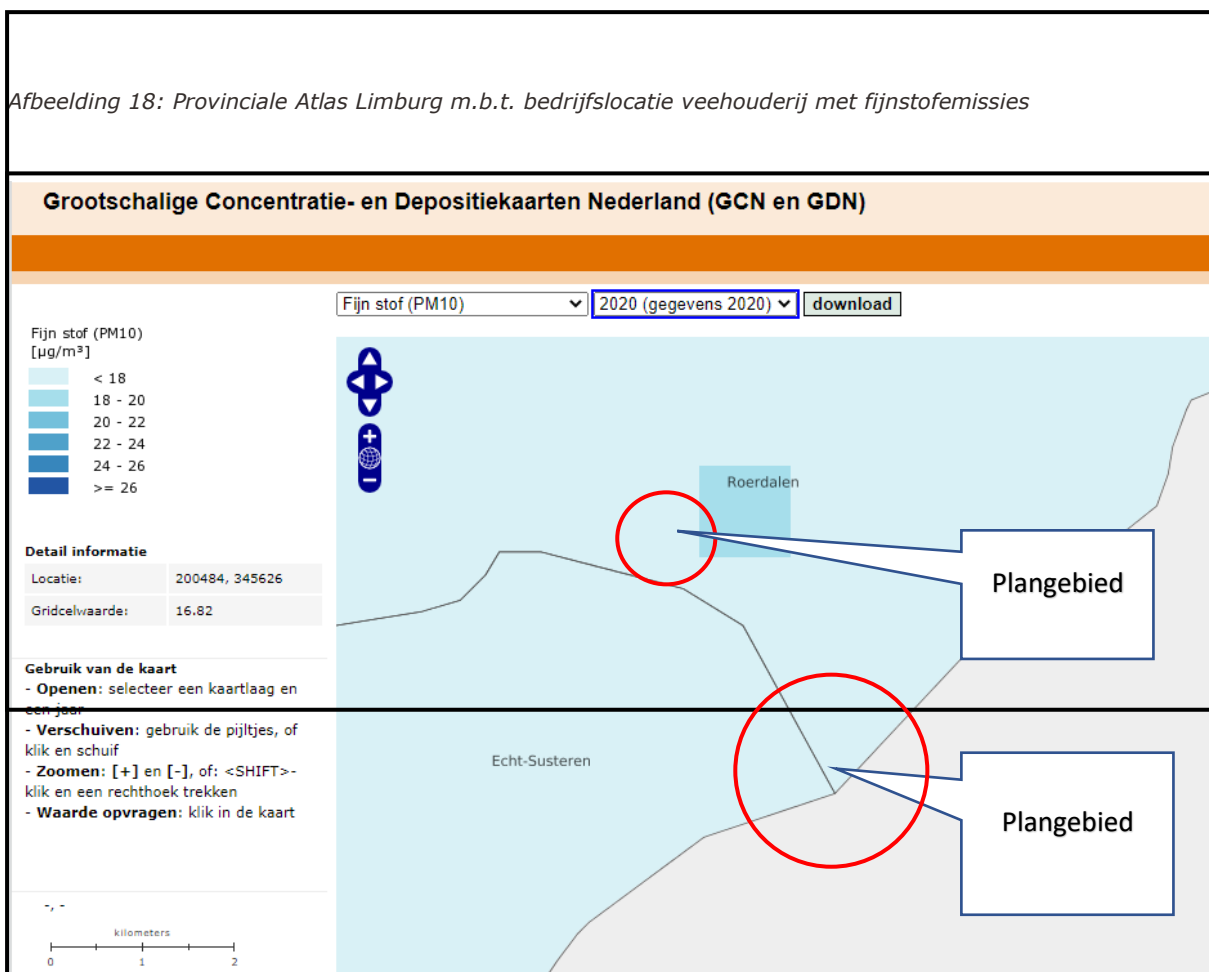


Afbeelding 17: Provinciale Atlas Limburg m.b.t. veehouderijlocaties

5.5 Luchtkwaliteit

In afbeelding 9 zijn veehouderijen weergegeven in een kaart van de Provinciale Atlas Limburg waar de emissie van fijnstof PM 10 zijn weergegeven. Daaruit blijkt dat de veehouderijen die gelegen zijn binnen 3 kilometer allen een kleinere fijnstof emissie hebben dan 500 kg per jaar. Daarnaast geeft afbeelding 10 de Grootschalige Concentratiekaart van het RIVM weer, alwaar de fijnstof

concentratie binnen het plangebied weergeeft. Deze concentratie ligt op 16,82 microgram per m³. Dit is ver beneden de gestelde grenswaarde van 40 microgram per m³.



Afbeelding 19: Grootschalige Concentratiekaart RIVM met fijnstof PM 10 concentratie in microgram per m³.

Het aspect luchtkwaliteit draagt in voldoende mate bij aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het onderhavige planvoornemen.

Naast de beoordeling van luchtkwaliteit in relatie tot een goed woon- en leefklimaat is eveneens van belang in hoeverre een project bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Ingeval een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging dan is er geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. Het 3% criterium (voorschrift 3A.2 van de Regeling NIBM) geeft aan dat de bovengrenzen daarvoor de volgende zijn:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersdeling.

Er worden geen woningen door het planvoornemen toegevoegd. Daarnaast neemt het aantal vervoersbewegingen daardoor niet toe en is het plan NIBM.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen.

5.6 Externe veiligheid

Op grond van de risicokaart van de Provincie Limburg is het plangebied niet gelegen binnen risicocontouren. Ook in het bestemmingsplan is geen contour aangegeven met risicovolle installaties of activiteiten nabij het plangebied. Dit aspect vormt daardoor geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied is niet gelegen in een milieuzonering van een bedrijventerrein. In de VNG brochure zijn richtafstanden opgenomen tussen diverse soorten bedrijven en gevoelige objecten. De bestemming binnen het plangebied wordt gewijzigd van horeca naar wonen. Dit houdt in dat er naar een gevoeliger bestemming wordt gewijzigd. Aan de overzijde van de Akerstraat is een horeca-inrichting/dancing gelegen. De richtafstanden zijn 0 meter voor geur en stof en 30 meter voor geluid. Aan de richtafstanden van geur en stof kan worden voldaan. De wijziging van woning van bedrijfswoning naar burgerwoning betreft een bestaande woning, welke voor een beoordeling in het kader van de ontwikkelingsmogelijkheden van de horeca inrichting aan de overzijde een andere woning van derden blijft. Voor de toetsing verandert er niets ten aanzien van geluid. Het horecabedrijf aan de overzijde wordt niet belemmerd in zijn ontwikkelruimte. Voor de ontwikkelruimte van andere in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven vormen reeds andere dichterbij gelegen woningen de beperkende factor en voegt de wijziging van onderhavige bestemming geen extra belemmering op.

5.8 Gezondheid

In paragraaf 5.5. is aandacht besteed aan de aanwezigheid van veehouderijen met fijnstofemissies. Binnen een straal van 500 meter komen geen veehouderijen voor. Buiten deze afstand komen enkele kleine veehouderijen voor met varkens of runderen. Dit aantal is gering, waardoor er geen sprake is van concentratie van veehouderijen, waardoor de gezondheid binnen het plangebied een risico zou opleveren. Dit aspect vormt voor onderhavig planvoornemen geen belemmering.

5.9 Goed woon- en leefklimaat

Met het onderhavige plan wordt een bedrijfswoning, behorende bij een horecabestemming gewijzigd naar een burgerwoning bij een woonbestemming. Dit betekent dat gewijzigd wordt naar een gevoeliger bestemming. Daarbij is het noodzakelijk dat in de woning een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Daarbij speelt de omgeving een rol. In bovenstaande paragrafen is reeds aangetoond dat de factoren als geur, fijnstof en gezondheid een goed woon- en leefklimaat waarborgen. Met betrekking tot geluid is de afstand tot de tegenover gelegen dancing zodanig dat de geluidsbelasting op een aanvaardbaar niveau kan worden gehandhaafd.

De nevenfunctie, de exploitatie van vijf vakantieappartementen, vormt een functionele binding met de woning en het perceel. Er zijn geen andere voorzieningen binnen het perceel aanwezig ter vermaak van de gasten, dan alleen verblijven voor mensen die van de rust willen genieten op locatie en in de omgeving. Juist daarom krijgt het frietkot de functie van fietsenstalling voor de

gasten. De gasten kunnen de auto's aan de wegzijde parkeren voor de fietsenstalling. Er kunnen mogelijk piekgeluiden ontstaan door dichtslaande autodeuren bij aankomst of vertrek van gasten. De fietsenstalling ligt tussen de parkeerplaatsen en de woning. Dit geeft een dempende werking op deze mogelijke beperkte piekgeluiden. Daarnaast is de omvang van de nevenfunctie zo gering dat de impact op het woon- en leefklimaat zeer beperkt zal zijn tot nihil. De afstand van de parkeerplaatsen tot de woning en de dempende werking van de fietsenstalling en beplanting zorgen voor een minimaal effect. Derhalve vormt het aspect goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het onderhavig planvoornemen geen belemmering.

6. Waterparagraaf

Voor de infiltratie van hemelwater is advies gevraagd aan het Waterschap Limburg. Volgens het beleid van Waterschap Limburg is bufferen/infiltreren van het hemelwater niet vereist in onderhavig plan. Een watertoetsadvies is niet nodig voor dit plan. Waterschap Limburg adviseert echter wel om te kijken naar de mogelijkheden om de bestaande verharding af te koppelen (zie bijlage 3). Initiatiefnemer is voorstander van het opslaan van regenwater, waarvoor een tank geplaatst kan worden. Dit zal op termijn worden aangelegd wanneer de financiële middelen daartoe beschikbaar zijn.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling is als vervolgfunctie opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening Roerdalen welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 21 april 2016. Burgemeester en wethouders van gemeente Roerdalen kunnen de bestemming onder voorwaarden wijzigen. Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met 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. Het ontwerp plan is voor beoordeling aan de provincie aangeboden. Voor het overige zijn er geen andere belangen in het geding. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van het planvoornemen. Zoals te doen gebruikelijk wordt met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin tevens het verhaal van planschade is opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet nodig. Het kostenverhaal is in onderhavig plan niet aan de orde. Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Tevens zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke inpassing, conform het aan de regels aan te hechten landschappelijk inpassingsplan.

8. Procedure

Op grond van het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 21 april 2016 is aan het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven de bestemming te wijzigen naar een vervolgfunctie onder voorwaarden. Bij voldoen aan deze voorwaarden behoeft het wijzigingsplan niet te worden besloten door de gemeenteraad.

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb, met dien verstande dat burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.