

Bestemmingsplan Bakhuisweg 3a Posterholt

Toelichting

Inhoud

1. Inleiding	3
Aanleiding	3
Ligging en plangrenzen	3
Vigerende bestemmingsplan	4
Leeswijzer	5
2. Planvoornemen	6
Plangebied	6
Projectprofiel	7
3. Beleidskader	9
Rijksbeleid	9
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
Ladder voor duurzame verstedelijking	10
Provinciaal beleid	11
Provinciaal Omgevingsplan Limburg	11
Omgevingsverordening Limburg 2014	12
Gemeentelijk beleid	13
Structuurvisie Roerdalen 2030	13
4. Planologische aspecten	15
Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	15
Archeologie en cultuurhistorie	16
Archeologie	16
Cultuurhistorie	17
Water	18
Flora en fauna	19
Verkeer en parkeren	20
5. Milieu aspecten	21
Bodemkwaliteit	21
Geluid	21
Luchtkwaliteit	22
Geurhinder en veehouderij	22
Externe veiligheid	23
Bedrijven en milieuzonering	24

6. Uitvoerbaarheid.....	25
Economische uitvoerbaarheid	25
Exploitatieplan.....	25
Planschade	25
Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
Vooroverleg.....	25
Inspraak- en zienswijzenprocedure	25
7. Juridische planbeschrijving	26
Onderdelen bestemmingsplan	26
Toelichting op verbeelding	26
Toelichting regels	26

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

Aanleiding

Het initiatief betreft de realisatie van een boerderijterras en een vakantieappartement bij het bestaande agrarische bedrijf aan de Bakhuisweg 3a te Posterholt. De bestaande agrarische activiteiten – gericht op de teelt van asperges en blauwe bessen – blijven plaatsvinden. Concreet betreft het dus een toeristisch-recreatieve verbreding van de huidige agrarische activiteiten.

Beoogd is het vakantieappartement te realiseren op de eerste verdieping van een bestaand bedrijfsgebouw in het achtererfgebied. Op de begane grond wordt de teelt van asperges en blauwe bessen verwerkt en vindt huisverkoop plaats. Het terras is beoogd op het binnenterrein tussen de bestaande bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw. De nieuwe activiteiten zijn bedoeld als nevenactiviteit, ondergeschikt aan de agrarische hoofdactiviteit.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2e herziening". Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roerdalen, niet ver van de grens met Duitsland. De kern Posterholt ligt ten westen van het plangebied, de kern Vloderp is ten noordoosten van het plangebied gelegen.



Uitsnede topografische kaart (locatie rode cirkel)



Luchtfoto met kadastrale kaart

Het plangebied bestaat uit het bestaand bedrijfsgebouw (rood omlijnd), de bestaande bedrijfswoning en het erf van het agrarisch perceel. Het bedrijfsgebouw is gelegen in het achtererfgebied (achter de bedrijfswoning) aan Bakhuisweg 3a te Posterholt. Het betreffende perceel staat kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummer 1850. Het gehele kadastrale perceel 1850 heeft een oppervlakte van circa 10.350 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.188 m².

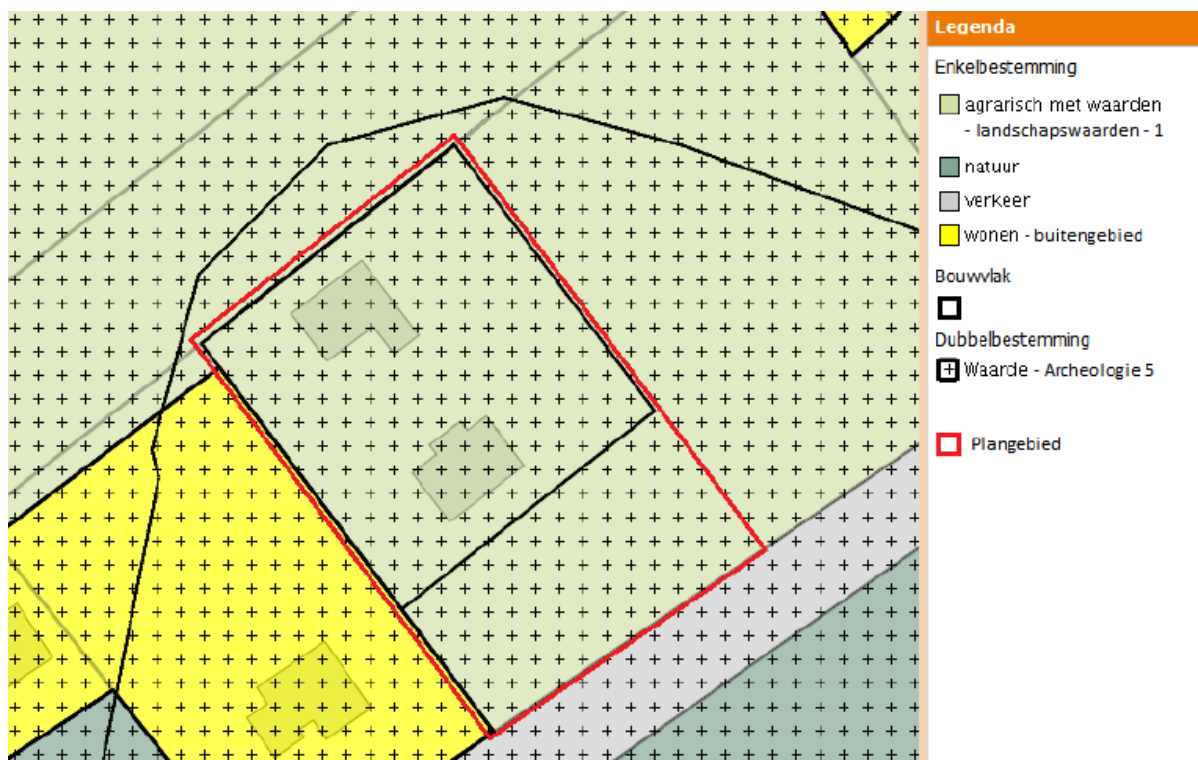
Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2e herziening" dat op 21 april 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'. De bestaande bebouwing, zijnde de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw, zijn gelegen binnen het opgenomen 'bouwvlak'.

Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' is het uitvoeren van een agrarisch bedrijf mogelijk met de daarbij behorende bebouwing en maximaal één bedrijfswoning.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ook geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk II'. Dit betekent dat er geen bodemputten mogen worden opgericht dieper dan 30 meter onder de grond.

Het planvoornemen om een vakantieappartement te realiseren in het bestaande bedrijfsgebouw en een boerderijterras te exploiteren op het achtererfgebied past niet binnen het geldend bestemmingsplan. Evenmin biedt het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om het plan alsnog mogelijk te maken. Om deze redenen is dit bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede vigerende bestemmingplan (Bron: PDOK)

Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Bakhuisweg 3a Posterholt' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is onderhavige toelichting gevoegd. In deze toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (procedures) van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

2. Planvoornemen

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roerdalen, tussen de kernen Vlodrop en Posterholt en tevens nabij de grens met Duitsland. Het perceel is gelegen aan de Bakhuisweg, een weg die gelegen is tussen de Heinsbergerweg en de Scheidingsweg.

In de directe omgeving van het plangebied komen een tweetal (burger)woningen voor, evenals verschillende bosgebieden en agrarisch gebruikte gronden.

Het plangebied bestaat uit het bedrijfsgebouw en een gedeelte van het erf in het achtererfgebied van de bedrijfswoning Bakhuisweg 3a te Posterholt. Dit bedrijfsgebouw heeft als woning gediend, maar is door de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de voorkant van het perceel nu in gebruik als een bedrijfsgebouw. Dit bedrijfsgebouw doet nu dienst als werkloods voor de teelt van asperges en blauwe bessen.

b) open berqing, verwerking producten, paardenstallen



Luchtfoto bewerkt huidige situatie

Projectprofiel

Het voornemen is om de 1e verdieping van het vrijstaande bedrijfsgebouw in het achtererfgebied te gaan gebruiken als vakantieappartement voor de toeristische sector. Het vakantieappartement zal bestaan uit een woonkamer met keuken, een badkamer en een zolder. Het appartement heeft plaats voor acht bedden.

Op de begane grond van het bedrijfsgebouw wordt de teelt van de asperges en blauwe bessen verwerkt. Tevens vindt verkoop-aan-huis van lokaal/streekeigen agrarische producten plaats. Ook wordt hier een toiletgroep, een keuken en een keukenuitgifte gerealiseerd ten behoeve van het boerderijterras.

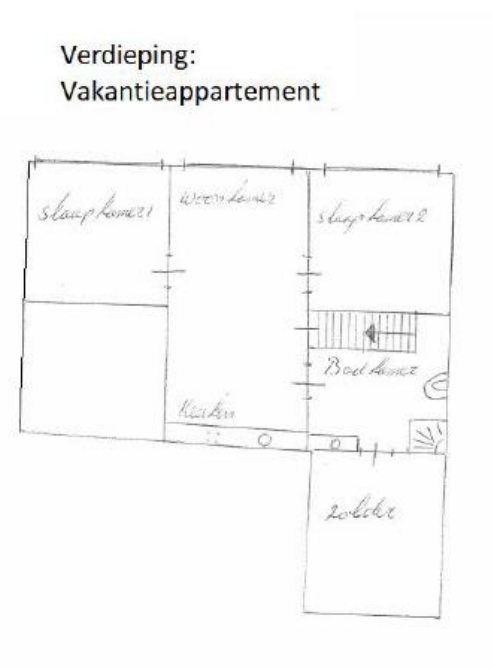
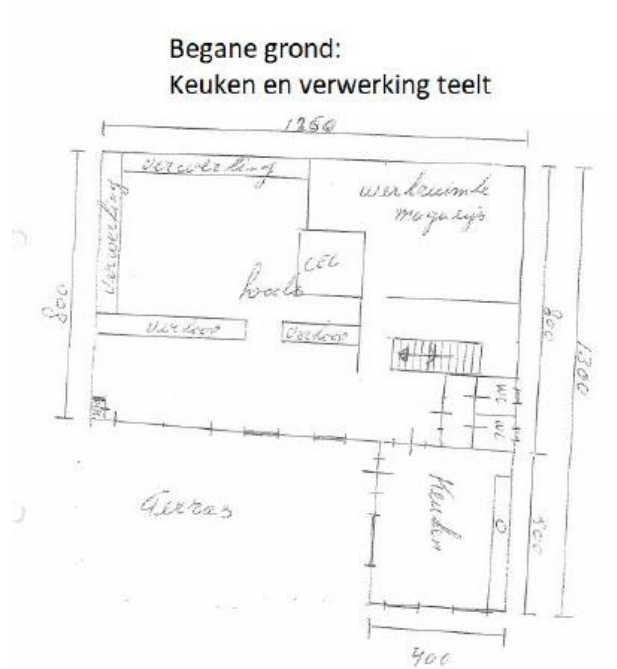
Tevens is het voornemen een boerderijterras te realiseren op het erf tussen het hoofdgebouw en het bedrijfsgebouw. Dit terras van 275 m² zal uitsluitend geopend zijn tussen 9.00 en 21.00 uur. Het perceel wordt voorzien van landschappelijk en ruimtelijke inpassing.

Het voor gasten geopende boerderijterras vindt uitsluitend in de buitenlucht plaats. Beoogd wordt het huidige teeltbedrijf te verbreden met deze horecavoorzieningen gericht op (voorbijkomende) recreanten. Het plangebied is gelegen op een recreatief strategische locatie met in de omgeving vier wandel-, twee fiets- en twee ruiterroutes.



Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de verbreding van de bedrijfsactiviteiten worden (conform bovenstaande ruimtelijke en landschappelijke inpassing) extra parkeerplaatsen gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied. Tevens worden overloopparkeerplaatsen gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied.



Indeling bedrijfsgebouw en vakantieappartement

3. Beleidskader

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling met een geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR 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.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang 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.

Conform het Bro dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven en gemotiveerd indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. 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”.

De realisatie van een vakantieappartement (in een bestaand pand) en een boerderijterras 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.

Provinciaal beleid

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.

Zonering wonen en leefbaarheid

Op kaart 1 'Zonering Limburg' is het plangebied aangeduid als 'Bronsgroene landschapszone', gelegen in het landelijk gebied. Dit zijn beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.

De accenten voor dit gebied zijn gericht op:

- kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- recreatief medegebruik.



Uitsnede POL-kaart 1: zonering Limburg

De eerste verdieping van het bedrijfsgebouw wordt recreatief in gebruik genomen (als vakantieappartement). De begane grond blijft voor het overgrote deel functioneren als bedrijfsgebouw voor de verwerking van de teelt van asperges en blauwe bessen. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd aan het landschap.

Deze vormen van recreatief medegebruik zijn een goed voorbeeld van verbrede landbouwactiviteiten. Verbreding in de landbouw wordt beleidsmatig wenselijk geacht, omdat het past in de trend van modern agrarisch ondernemerschap en omdat het bijdraagt aan een vitaal landelijk gebied. Onderhavig planvoornemen past dan ook binnen dit beleid.

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). Hierdoor is de Bronsgroene landschapszone komen te vervallen.



Uitsnede omgevingsverordening Limburg: Beschermingszones natuur en landschap

Zoals uit bovenstaande uitsnede blijkt is het plangebied gelegen in de reeds vervallen 'Bronsgroene landschapszone'. De regels met betrekking tot deze zone zijn dus niet meer van toepassing.

Het planvoornemen is gelegen nabij de Goudgroene natuurzone. De ontwikkelingen naar aanleiding van het planvoornemen zijn gelet op de aard en omvang gering. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt intern verbouwd en het erf waar een buitenterras wordt gevestigd is reeds verhard, waardoor geen negatieve effecten worden verwacht op de Goudgroene natuurzone. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.4. Het plangebied is tevens gelegen in de 'Roerdalslenk', waarbinnen geen boorput of bodemenergiesysteem mag worden gerealiseerd dieper dan 30 m-mv.

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.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roerdalen 2030

In deze visie, vastgesteld op 20 december 2012, geeft de gemeente blijk van een ambitieuze maar realistische kijk op de toekomst, waarbij niet de kwantiteit maar kwaliteit en kleinschaligheid leidend zijn. Mede in lijn met de Regiovisie 'Het oog van Midden-Limburg' wordt ingezet op recreatie en toerisme en een hoogwaardig woon- leefmilieu.

De gemeente heeft zich in algemene zin ten doel gesteld om in de gemeente een aantrekkelijk leef- en werkklimaat te creëren voor de bewoners en de bezoekers. Een omgeving van rust, ruimte en groen met goede infrastructuur en voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. De structuurvisie geeft inzicht in hoe tot de genomen keuzes en oplossingen is gekomen en welke plannen en projecten in de uitvoeringstabel een bijdrage leveren om te komen tot het gestelde doel.

In lijn met de Toekomstvisie wordt veel ruimte geboden aan recreatieve en toeristische ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarbij wordt gedacht aan extensieve vormen van recreatie waarbij de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden niet, of minimaal, worden aangetast. Maar ook vormen van passende intensieve recreatie zijn niet uitgesloten. Daarom wordt er onderscheid gemaakt tussen de recreatief-toeristische mogelijkheden in de verschillende gebieden binnen de gemeente. In de 'natuurlijk en ecologisch waardevolle gebieden' zijn recreatief-toeristische ontwikkelingen mogelijk, indien deze geen of beperkte negatieve invloed hebben op de natuur- en landschapswaarden in deze gebieden. In "agrarisch-recreatieve" gebieden zijn echter ruimere mogelijkheden voor recreatief-toeristische ontwikkelingen omdat hier minder natuur en landschapswaarden zijn. Daarnaast worden er binnen de gemeente mogelijkheden geboden voor educatie en bezinningstoerisme. Bij deze ontwikkelingen moet worden getoetst aan alle relevante ruimtelijke aspecten en is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing.

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De compensatie wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Ambitie is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) 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. Omdat het LKM als uitgangspunt is gehanteerd, is het gemeentelijk kwaliteitsmenu het LKM+ genoemd.

Wanneer het kwaliteitsverlies door de ontwikkeling elders wordt gecompenseerd dan gebeurt dit door eerst de waarde van het kwaliteitsverlies uit te drukken in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Met de kwaliteitsbijdrage worden vervolgens de kwaliteitsverbeterende maatregelen elders uitgevoerd. Dit kan zowel rechtstreeks door de initiatiefnemer, als indirect via storting in een kwaliteitsfonds van de gemeente of regio.

In dit geval betreft het een gebiedseigen toeristische-recreatieve ontwikkeling in het buitengebied, nabij ecologisch waardevol gebied (Goudgroene natuurzone). De toevoeging van een boerderijterras en een vakantieappartement zijn een voorbeeld van verbreding in de landbouwsector. Het planvoornemen zorgt niet voor een toename van gebouwen in het buitengebied. Dit planvoornemen past daarom binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Roerdalen 2030.

Initiatiefnemer zal een bijdrage leveren aan het Limburgs Kwaliteitsmenu conform de Structuurvisie bijlage 2A 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'. Volgens het toetsingskader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu is aangegeven dat voor een dergelijk project een verplichte basiskwaliteit van toepassing is, namelijk een ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Tevens is een aanvullende kwaliteit LKM of LKM+ bijdrage van toepassing op dit project. De richtlijn voor deze compensatie is de verhouding 1:5. In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en wordt de aanvullende kwaliteit LKM toegelicht.

4. Planologische aspecten

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De ontwikkeling dient volgens het LKM+ landschappelijk te worden ingepast. Dat is de verplichte basiskwaliteit bij een dergelijke nieuwe functie in het buitengebied. Tevens geldt de richtlijn voor compensatie met de verhouding 1:5. Op de navolgende afbeelding is de ruimtelijke en landschappelijke inpassing weergegeven. In de bijlage is tevens een exemplaar bijgevoegd.



Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is het erf nauwelijks ruimtelijk en landschappelijk ingepast. Het erf bevat twee opritten. Eén oprit bevat een recent geplante laanbeplanting. Voor het overige zijn er geen beplantingen of houtopstanden aanwezig. Conform het planvoornemen wordt het erf op verschillende manieren ruimtelijk en landschappelijk ingepast. Het omliggende teeltlandschap speelt een grote rol bij de totstandkoming van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Op het boerderijterras worden onder andere de eigen gemaakte producten (asperges en blauwe bessen) aangeboden.

Ten eerste wordt de tweede oprit tevens voorzien van laanbeplanting. Zo wordt het erf voorzien van twee groene entrees. Deze lanen lopen tot voorbij de bestaande bedrijfswoning. De voortuin wordt landschappelijk ingericht. Door de groene aanplanting aan de voorzijde van het erf krijgt het geheel een meer landschappelijke en natuurlijke aanblik. Achter de bedrijfswoning is het boerderijterras voorzien. Ten oosten hiervan zijn parkeerplaatsen voor auto's en fietsen voorzien die meteen aansluiten op de bosbessenteelt. Zo wordt de beleving van 'eten van het land' en het aanbieden van eigen producten maximaal benut. Diverse gebiedseigen heesters en bomen worden hier geplant. Er is dus veel ruimte voor groenaanleg met tevens oog voor de openheid van het omliggende teeltlandschap.

Al met al wordt een substantiële bijdrage geleverd aan een ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein. Verhoudingsgewijs voldoet de compensatie aan de in het LKM+ genoemde 1:5-verhouding, gezien de fysieke ingreep van het planvoornemen in verhouding tot de landschappelijke inpassing.

Op 25 juni 2019 is het plan besproken in de gemeentelijke omgevingscommissie. De commissie heeft het plan beoordeeld als uitgebreid, goed onderbouwd en uitstekend van kwaliteit. Het inpassingsplan is toegevoegd in bijlage 1.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op basis van de door gemeente Roerdalen vastgestelde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is vast te stellen dat het plangebied gelegen is in een gebied met een hoge verwachting en er is een vindplaats van jagers-verzamelaars.

Het voorgenomen planvoornemen om het verharde achtererf deels te gebruiken als boerderijterras en de ingebruikname van het reeds aanwezige bedrijfsgebouw als o.a. vakantieappartement levert geen belemmeringen op voor de plaatselijke archeologie, omdat de grond niet wordt geroerd (dieper dan 40 cm-mv). Het erf is reeds verhard, en op dit verharde erf worden het boerderijterras en de parkeerplaatsen gesitueerd. Het bedrijfsgebouw wordt uitsluitend intern verbouwd.

Een archeologisch onderzoek is hier dus niet noodzakelijk. De aanwezige dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' blijft gehandhaafd ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

Cultuurhistorie

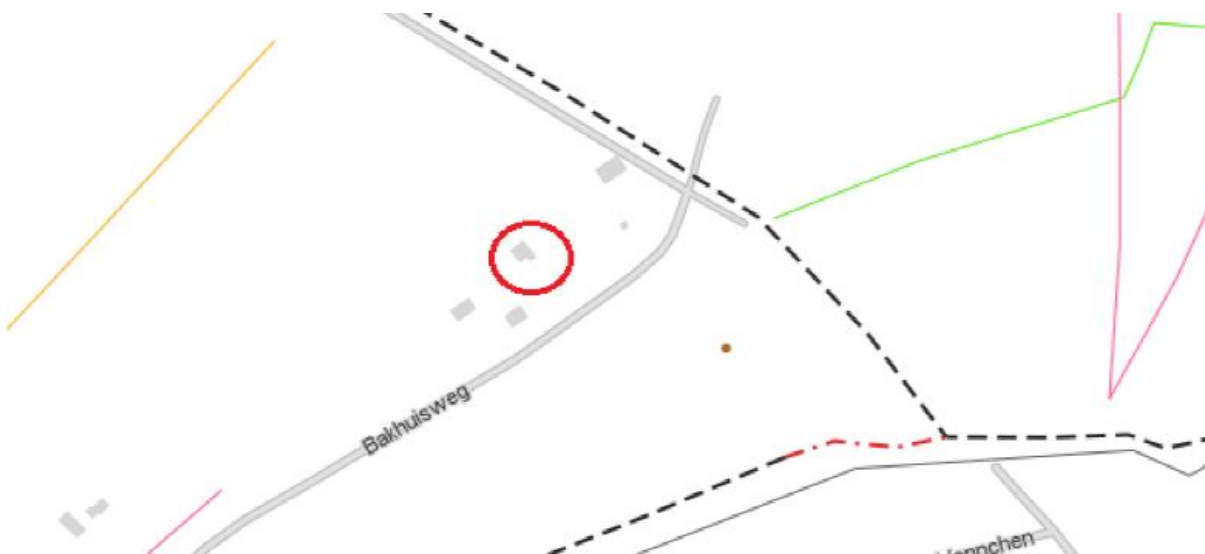
Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Op basis van historische topografische kaarten blijkt dat een gedeelte van Bakhuisweg reeds lange tijd aanwezig is, omdat het zuidelijk gedeelte vanaf 1850 is gekarteerd zoals op navolgende afbeelding is te zien.



Uitsnede topografische kaart 1850

Op basis van provinciaal kaartmateriaal is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Limburg (planlocatie rode cirkel)

De Scheidingsweg markeert een oude grens tussen Nederland en Duitsland (zwarte stippellijn). De bruine puntmarkering markeert de aanwezigheid van een terrein met sporen van begraving (urnenveld) uit de IJzertijd, genaamd 't Vinke. Het betreft in oorsprong een groot urnenveld waar honderden begravingen hebben plaatsgevonden. De naam is afgeleid van een ven dat hier in een verlaging in het terrein heeft gelegen, zoals ook op de topografische kaart van 1850 blijkt. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Met onderhavig planvoornemen wordt een vakantieappartement gerealiseerd in een bestaand bedrijfsgebouw en wordt een boerderijterras gerealiseerd op het achtererfgebied. In het bestaande bedrijfsgebouw vindt momenteel verkoop plaats van lokaal/streekeigen agrarische producten. Omdat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied – bestaande uit het bedrijfsgebouw en het achtererf – volledig verhard. In de omgeving is geen sprake van oppervlaktewater. De Roer is gelegen op circa 1,2 km afstand ten oosten van het plangebied.

Toekomstige situatie

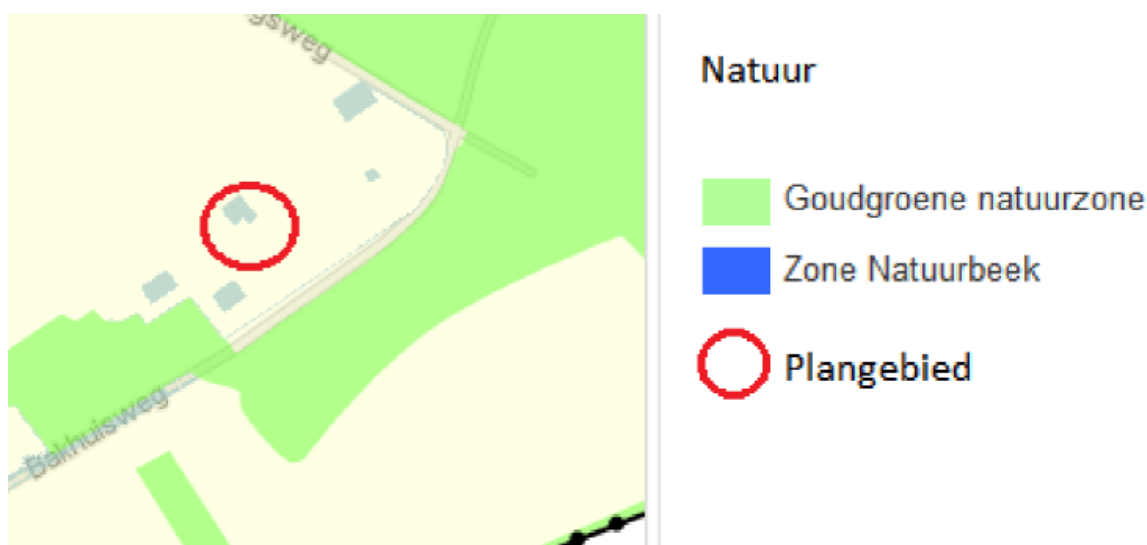
De toekomstige situatie wijkt niet af van de huidige situatie wat betreft bebouwing en verhardingen. Het bedrijfsgebouw wordt in pandig verbouwd tot een vakantieappartement op de verdieping en de begane grond wordt ingericht ten behoeve van de verwerking van asperge en blauwen bessen. Tevens wordt een toiletgroep en keuken ingericht en zal er huisverkoop van de teelt plaatsvinden. Het boerderijterras wordt ingericht op het reeds verharde erf tussen het bedrijfsgebouw en de bestaande bedrijfswoning.

Gezien de aard van het planvoornemen en gezien het feit dat er geen toename van oppervlakteverharding plaatsvindt, is het niet benodigd waterhuishoudkundige maatregelen te nemen. Het planvoornemen heeft geen nadelige gevolgen of effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Een wateradvies van waterschap Limburg is in het onderhavige geval daarom niet benodigd.

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.



Beschermde natuurgebieden

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. De Goudgroene natuurzone is gelegen in de directe omgeving van het plangebied, namelijk aan de overzijde van de weg. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Roerdal, op een afstand van 1,3 km ten noordoosten van het plangebied.

Op basis van de afstand en de aard van de voorgenomen activiteiten worden geen negatieve effecten verwacht op instandhoudingsdoelen van bij Wet natuurbescherming beschermde natuurgebieden. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot vermindering van de oppervlakte van de Goudgroene natuurzone of van de samenhang tussen beschermde gebieden. Met de ingrepen worden de potenties voor behoud en ontwikkeling van waarden niet aangetast. Het planvoornemen is kleinschalig van aard.

Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als bedrijfsgebouw voor de verwerking van asperge- en blauwe bessenteelt. Het bedrijfsgebouw – voorheen de bedrijfswoning op dit perceel – bevat geen holen, gaten of open delen. Het met beton verharde achtererf is een verkeersruimte voor de uitvoering van het agrarisch bedrijf. De aanwezigheid van beschermde flora en fauna kan hierdoor worden uitgesloten. Het voornemen (de inpandige verbouwing en het boerderijterras) heeft geen negatief effect op beschermde flora, zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden. Er worden geen nieuwe gebouwen of bouwwerken gerealiseerd.

Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Desalniettemin geldt te allen tijde de voornoemde zorgplicht.

Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor alle nieuwbouwplannen geldt dat zij moeten voldoen aan de parkeernormen. Bij de gemeente Roerdalen worden de beleidsregels gevolgd zoals die door CROW zijn opgesteld in publicatie 317. Deze publicatie bevat parkeerkencijfers per functie, waarbij onderscheid gemaakt wordt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. De kencijfers zijn beschikbaar voor een veelvoud van functies.

De stedelijkheidsgraad van de planomgeving is volgens het CBS te kwalificeren als 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in de categorie 'buitengebied'.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van één vakantieappartement met 8 bedden en een boerderijterras van 275 m². Voor beide functies zijn geen specifieke parkeernormen opgenomen in de voornoemde publicatie 317 van CROW, vandaar dat de parkeernorm van soortgelijke functies is beschouwd.

Afgaande van de parkeernorm van de functie bungalowpark betreft de parkeernorm voor het vakantieappartement minimaal 2,0 parkeerplaatsen (in de publicatie is de parkeernorm bij een bungalowpark bepaald per bungalow). Het boerderijterras is gericht op fietsers, wandelaars en ruiters, vanwege de ligging aan of nabij diverse routes. Aangenomen wordt dat daarom weinig auto's zullen worden aangetrokken door het boerderijterras. Het ligt tevens niet aan een doorgaande verkeersroute tussen kernen. In publicatie 317 zijn geen parkeernormen voor cafés opgenomen in het buitengebied. Rekening houdend met een ruime marge wordt ruimte gereserveerd voor 15 parkeerplaatsen voor auto's (inclusief de twee benodigde parkeerplaatsen voor het vakantieappartement en een groot fietsenrek voor circa 40 fietsen. Tevens zal worden voorzien in een mogelijkheid tot overloopparkeren bij drukte.

Verkeer

Wat betreft verkeersgeneratie zorgt het planvoornemen niet voor problemen op het omliggende verkeersnetwerk. De toevoeging van één vakantieappartement zorgt volgens de CROW publicatie namelijk voor een toename van maximaal 2,8 verkeersbewegingen per etmaal.

De bakhuisweg is een relatief smalle erftoegangsweg die voornamelijk gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer. Gelet op het toeristische karakter van het boerderijterras en het feit dat het boerderijterras uitsluitend gebruikt kan worden bij mooi weer zal ertoe leiden dat het aantal bezoekers dat komt met de auto beperkt zal zijn. Er worden vooral bezoekers verwacht die wandelen, fietsen of te paard het terras bezoeken. Het aantal verkeersbewegingen zal daarbij beperkt zijn.

5. Milieu aspecten

Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Er wordt inpandig een vakantiewoning mogelijk gemaakt op de verdieping van het bedrijfsgebouw. Daarmee wordt een gevoeliger functie mogelijk gemaakt dan voorheen ter plaatse was toegestaan. Gezien de omstandigheden (inpandig, op de verdieping, geen bodemactiviteiten en geen permanente bewoning) is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Dit geldt ook voor het boerderijterras, aangezien het terrein reeds verhard is uitgevoerd.

Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Ingevolge dit bestemmingsplan wordt geen geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Gelet hierop hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Voor het gebruik van terrassen afzonderlijk zijn geen landelijke regels gesteld. Echter wel voor horecabedrijven, waaronder terrassen vallen. Het geluid inclusief dat van een terras moet worden getoetst aan de geluidsvoorschriften (art. 2.17 tot en met 2.20) van het Activiteitenbesluit. Tevens dient te worden voldaan aan de 'APV Roerdalen 2016' en de daarbij behorende 'Nadere regels terrassen gemeente Roerdalen 2016'.

Op grond van artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit wordt stemgeluid op een terras uitgesloten van geluidbeoordeling als het terras onverwarmd en onoverdekt is en tevens niet als binnenterrein kan worden beschouwd. In onderhavige situatie is echter sprake van een binnenterrein. Derhalve dient geluidhinder van het terras nader beoordeeld te worden. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Target Advies met kenmerk 20190016.01 V2 (bijlage 2).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect geluid worden in de planregels de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Maximaal 150 personen toegestaan in de dagperiode van 9.00 tot 19.00 uur;
- Maximaal 75 personen toegestaan in de avondperiode van 19.00 tot 21.00 uur.

Tevens is in de planregels bepaald dat muziekgeluid, feesten en partijen, kinderfeesten verboden zijn.

Bovenstaande wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Derhalve vormt het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

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 fijn stof (PM₁₀). In artikel 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 ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende 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 twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een Rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een Rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Gezien de kleinschaligheid van het project (realisatie één vakantieappartement en een boerderijterras), valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Geurhinder en veehouderij

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is het van belang om te inventariseren of er in de directe nabijheid van het plangebied agrarische bedrijven zijn gelegen die mogelijk van invloed zijn voor onderhavig planvoornemen.

Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van 510 meter. Dit betreft een boomkwekerij. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van 700 meter.

Gelet op bovenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste afstand van 50 meter.

Externe veiligheid

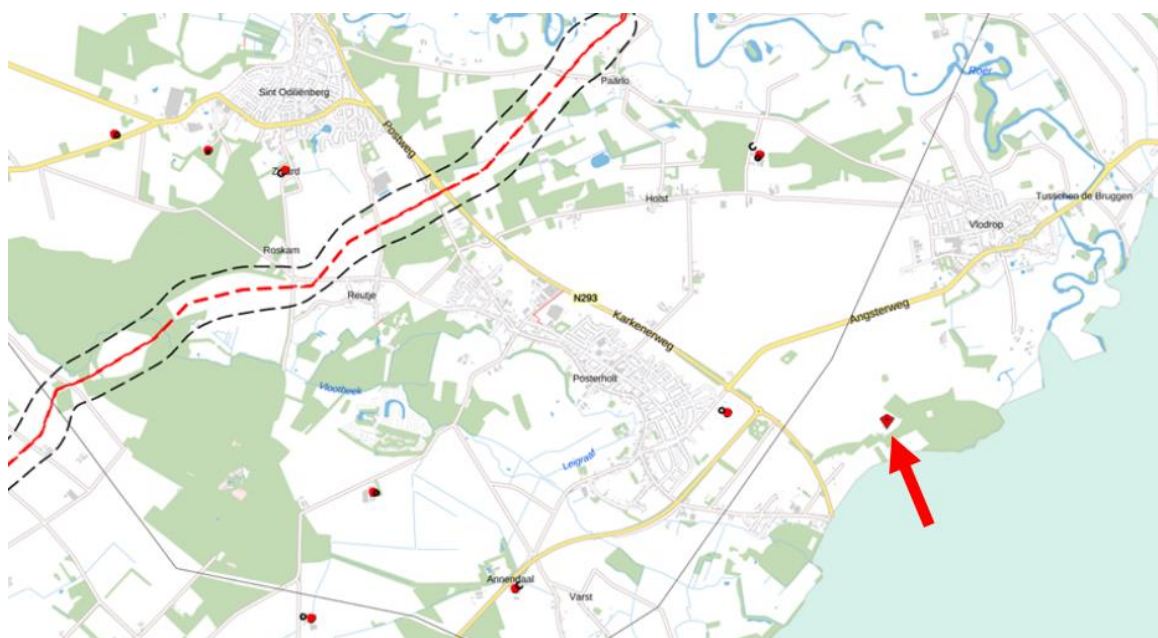
Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen) dient het aspect externe veiligheid meegewogen te worden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het begrip beperkt kwetsbaar object gedefinieerd. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten moeten buiten de risicocontour van bestaande risicobronnen (inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen, luchthavens) gerealiseerd te worden.

Het planvoornemen – het realiseren van één vakantieappartement met 8 bedden en een boerderijterras van 275 m2 – is geen (geprojecteerd) beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b van het Bevi.

Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen, kleine hotels, kleine kantoren of daarmee gelijk te stellen functies of objecten (die uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn). Het gaat in dit geval om hoofdzakelijk zelfredzame personen die in het geval van het vakantieappartement doorgaans hoofdzakelijk in de nachtperiode aanwezig zijn. In het geval van het boerderijterras zijn personen slechts een zeer beperkte (kortstondige) periode in uitsluitend de dagperiode aanwezig op het terras.

In de directe nabijheid (Vlodropperweg 62 te Posterholt) is een opslagtank voor propaan aanwezig. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een veiligheidsafstand van 20 meter. De werkelijke afstand bedraagt 1,2 kilometer. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de geldende risicocontour.



Uitsnede risicokaart

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

In dit geval bestaat de planomgeving uit twee burgerwoningen, enkele bossen en landbouwgronden. Er is daarom sprake van het omgevingstype 'rustig buitengebied', waardoor de oorspronkelijke richtafstanden gehanteerd zijn.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een vakantieappartement (in een bestaand bedrijfsgebouw) en de realisatie van een boerderijterras op het achtererfgebied. Beide functies betreffen niet-woonfuncties. Omdat er twee burgerwoningen in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd, is beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van milieuzonering.

Vakantieappartement

Voor een vakantieappartement (SBI-code 55201) zijn geen specifieke richtafstanden opgenomen in de VNG-brochure. Vandaar dat in dit geval de richtafstanden behorende bij hotels en pensions (SBI-code 5510) zijn gehanteerd. Hieruit volgt dat de hoogste richtafstand voor de aspecten geur, geluid en gevaar maximaal 10 meter bedraagt. De afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak van de naastgelegen burgerwoning (Bakhuisweg 3) bedraagt 12,5 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Wat betreft het vakantieappartement dient tevens gekeken te worden naar de combinatie van een vakantieappartementen en de (beperkte) bedrijfsmatige activiteiten in het bedrijfsgebouw waarin het appartement wordt gerealiseerd. Ten behoeve van deze combinaties van functies wordt aan de vloer van het vakantieappartement een extra isolerende laag aangebracht.

Boerderijterras

Voor een (boerderij)terras zijn tevens geen specifieke richtafstanden opgenomen in de VNG-brochure. Vandaar dat in dit geval de richtafstanden behorende bij cafés (SBI-code 563) worden gehanteerd. Hieruit volgt dat de hoogste richtafstand voor de aspecten geluid en gevaar maximaal 10 meter bedraagt. Om aan deze richtafstand te kunnen voldoen is de aanduiding 'boerderijterras' gesitueerd op een afstand van minimaal 10 meter van het naastgelegen bestemmingsvlak 'Wonen' (Bakhuisweg 3). Op deze wijze wordt aan de richtafstand voldaan ter voorkoming van hinder en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd voor de locatie Bakhuisweg 3.

De gevel van de naastgelegen woning is overigens gelegen op een afstand van circa 27 meter. De horecafunctie zal daarnaast geopend zijn tot maximaal 21.00 uur.

Het plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

6. Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Hier is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vereist.

De realisering van onderhavig ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Bij sprake van planschade zijn de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de overeengekomen anterieure overeenkomst.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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. Vanwege hun mogelijke belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie Limburg.

Inspreek- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Indien nodig wordt het plan als gevolg van deze zienswijzen aangepast, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Het plan heeft vanaf 21 februari 2020 ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

7. Juridische planbeschrijving

Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bakhuysweg 3a Posterholt' 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. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Bakhuysweg 3a Posterholt'.

Toelichting op 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 (GBKN) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvoi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

Toelichting 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 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1

Deze reeds geldende bestemming is opgenomen voor gebieden waar agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt, maar waar ook mogelijkheden geboden zijn voor neven- en vervolgfuncties gericht op recreatie, toerisme en zorg. Ontwikkelingen in deze bestemming dienen echter wel te passen of de landschappelijke waarden versterken. Het perceel bevat een bouwvlak, waarbinnen een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Binnen dit bouwvlak zijn naar aanleiding van dit bestemmingsplan twee functieaanduidingen toegevoegd. Dit betreffen de volgende aanduidingen:

- 'specifieke vorm van recreatie - logiesgebouw': deze aanduiding is op het bestaande bedrijfsgebouw aangegeven, zodat ter plaatse tevens één vakantiewoning kan worden gerealiseerd met maximaal 8 bedden;
- 'specifieke vorm van recreatie - boerderijterras': deze aanduiding is aangegeven op het gedeelte van het perceel waar een boerderijterras is toegestaan van maximaal 275 m² voor maximaal 150 personen in de dagperiode van 9.00 tot 19.00 uur en maximaal 75 personen in de avondperiode van 19.00 tot 21.00 uur;

De nieuwe activiteiten die naar aanleiding van dit bestemmingsplan zijn toegestaan – het vakantieappartement, verkoop van eigen producten en het boerderijterras – zijn nevenfuncties. De hoofdfunctie blijft agrarisch, in dit geval de teelt van asperges en blauwe bessen. Er vindt dus verbreding plaats met toeristisch-recreatieve activiteiten naast de agrarische hoofdfunctie.

Artikel 4: Waarde - Archeologie - 5

Deze dubbelbestemming geldt op het gehele plangebied, voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

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, algemene wijzigingsregels en overige regels.

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.