



BESTEMMINGSPLAN

NL.IMRO.1669.VDP2019KERKEPADONG-VG01

Gemeente Roerdalen

'Kerkepad Vlodrop - 2019'

Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

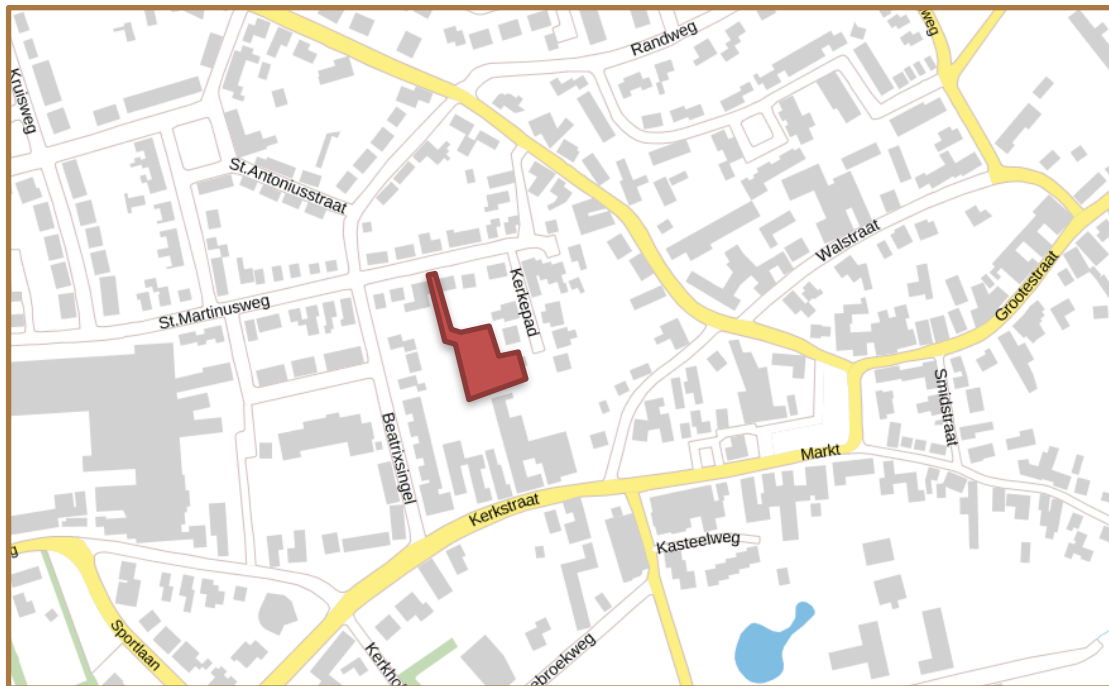
- ☐ concept ontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld door de raad van de gemeente Roerdalen

Rapportnummer: 20181101 – Apeladvies Horst
IDnr: NL.IMRO.1669.VDP2019KERKEPADONG-VG01
Status: vastgesteld
Datum: 2 juli 2019
Opdrachtgever: Dhr. P. v.d Borgh

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding en planvoornemen	5
1.2. Planologische regeling nieuwe situatie.....	9
1.3. Leeswijzer	11
2. BELEIDSKADERS	12
Inleiding	12
2.1. Nationaal beleid	12
2.1.1. Infrastructuur en Ruimte.....	12
2.1.2. Algemene regels ruimtelijke ordening	12
2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
2.1.4. Nationaal Waterplan	13
2.1.5. Verdrag van Malta	13
2.1.6. Natura 2000	14
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	16
2.2.1. POL2014 / Omgevingsverordening Limburg	16
2.2.2. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg - Dynamische woningbouwprogrammering	17
2.2.3. Structuurvisie Wonen 2014.....	17
2.2.4. (Ontwerp) Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021.....	17
2.3. Gemeentelijk beleid	18
2.3.1. Structuurvisie.....	18
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
Inleiding	19
3.1. Milieuonderzoek	19
3.1.1. Bodem.....	19
3.1.2. Geluid	20
3.1.3. Lucht.....	21
3.1.4. Externe veiligheid	21
3.1.5. Milieuzonering	22
3.2. Waterhuishouding en Hydrologie.....	24
3.3. Natuur en Flora en fauna.....	26
3.4. Monumenten, archeologie en cultuurhistorie	26
3.5. Leidingen	27
3.6. Verkeer en parkeren	28
3.7. Duurzaamheid	29
4. JURIDISCH PLAN	30
4.1. Opbouw van de regels.....	30
4.2. Bestemmingen en regels	31
Verbeelding	31
Toelichting op de regels	31
Hoofdstuk 1 : Inleidende regels	31
Hoofdstuk 2 : Bestemmingsregels	32

Hoofdstuk 3 : Algemene regels	33
Algemene afwijkingsregels (artikel 11).....	33
Algemene wijzigingsregels (artikel 12)	34
Hoofdstuk 4 : Overgangs- en slotregel	34
5. HAALBAARHEID	35
5.1. Economische haalbaarheid	35
5.2. Maatschappelijke haalbaarheid	35
6. PROCEDURE	36
Bijlage:	
Rapport bodemonderzoek	



Afbeelding 1: Omgevingskaarten. Plangebied rood c.q. met zwarte pijl gemarkeerd. (PDOK)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en planvoornemen



Afbeelding 2: luchtfoto en kadastrale kaart planlocatie (PDOK).

Inleiding

In het jaar 2008 was Swentibold Project I v.o.f. (hierna te noemen Swentibold) voornemens om op de planlocatie (zie afbeelding 2) zeven seniorenwoningen te realiseren aan het Kerkepad te Vlodrop, gemeente Roerdalen. Omdat het plan in strijd was met het vigerend bestemmingsplan werd een bestemmingsplan 'Kern Vlodrop, Kerkepad' opgesteld' (inmiddels opge-

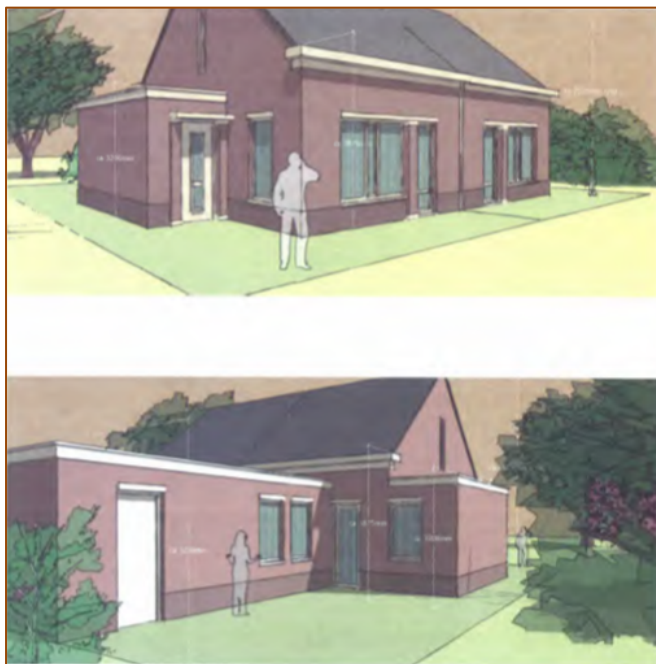
nomen in de 1e herziening Kernen Roerdalen), waardoor het voornemen ook planologisch mogelijk werd. Nadat in 2010 een exploitatieovereenkomst werd gesloten tussen Swentibold en de gemeente Roerdalen, werd op 4 april 2011 tevens een bouwvergunning voor het plan verleend.

Swentibold ziet nu echter af van de realisatie van het bouwplan. De heer P. van der Borgh (hierna te noemen initiatiefnemer) heeft de realisatie van het bouwplan gewijzigd overgenomen. Hij wil alsnog vier seniorenwoningen realiseren.

Behalve het bestaande plangebied heeft hij een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlodrop, sectie F, nummer 1563 met een totale oppervlakte van circa 75 m² van de gemeente gekocht en aan het plangebied toegevoegd.

Door bovenstaande is de noodzaak ontstaan om het vigerende bestemmingsplan te herzien. Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2018 in principe de medewerking aan het voornemen en de bestemmingsplanherziening toegezegd onder de voorwaarden dat:

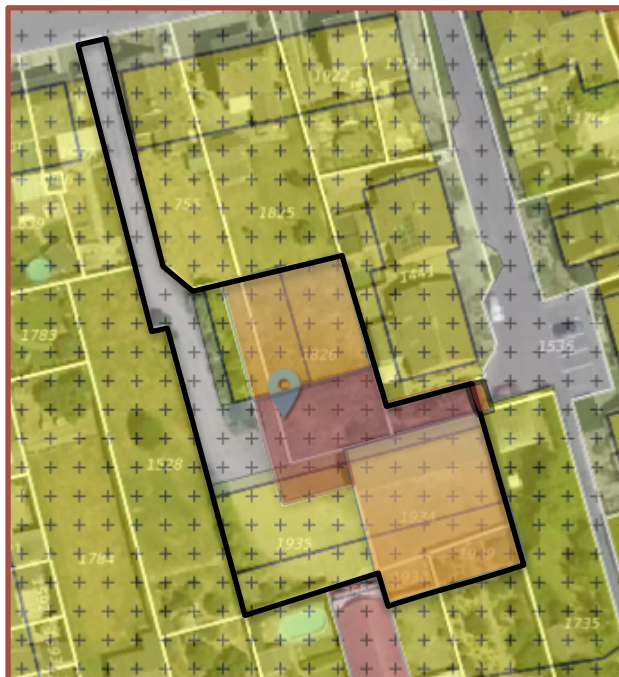
- een procedure voor een partiële bestemmingsplanherziening wordt doorlopen;
- het resterende, niet te ontwikkelen perceel wordt terugbestemd naar de bestemming Wonen (zonder bouwvlak);
- een civieltechnisch plan wordt opgesteld waarmee onder andere rekening wordt gehouden met het 100% afkoppelen van hemelwater en een rioleringsplan wordt opgesteld;
- met de nieuwe eigenaar een anterieure overeenkomst wordt gesloten en tegelijkertijd de overeenkomst, d.d. 9 mei 2010 met Exploitant 1 wordt ontbonden;
- de resterende drie woningbouwcontingenten komen te vervallen;
- de ontwikkelaar zelf verantwoordelijk is voor het (tijdig) aanreiken van de benodigde stukken voor de bestemmingsplanherziening;
- de bestemmingsplanprocedure pas wordt gestart nadat de nieuwe overeenkomst gesloten is.



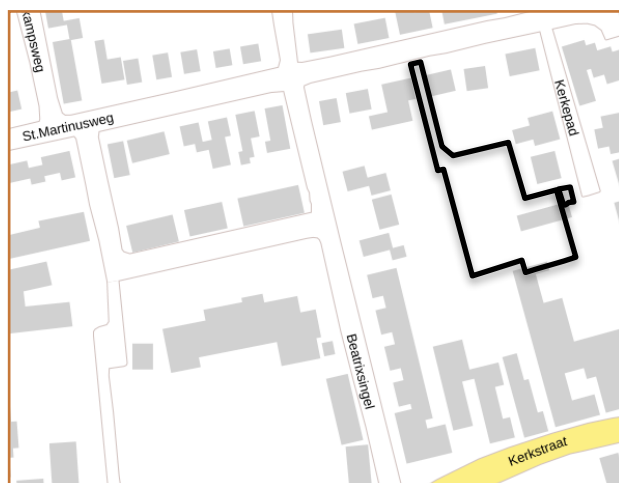
Met de opstelling van voorliggend bestemmingsplan 'Kerkepad Vlodrop - 2019' wordt het vigerende bestemmingsplan gewijzigd en wordt voldaan aan de desbetreffende voorwaarden.

Afbeelding 3: Voor- en achteraanzicht seniorenwoningen.

Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 4: Boven: Ligging plangebied op topografische kaart, luchtfoto en verbeelding bestemmingsplan. Onder: Plangebied en omliggende straten op topografische kaart. (PDOK)



Het plangebied wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend gemeente Vlodrop sectie F nummers 1934, 1937, 1939 en 1826 en 1563 (ged.). Afbeelding 4 toont dit plangebied met de zwarte lijn als grens. In oranje kleur zijn daarop de twee locaties voor de woningen gemarkeerd en in paars de ontsluitingsweg en de parkeervoorziening.

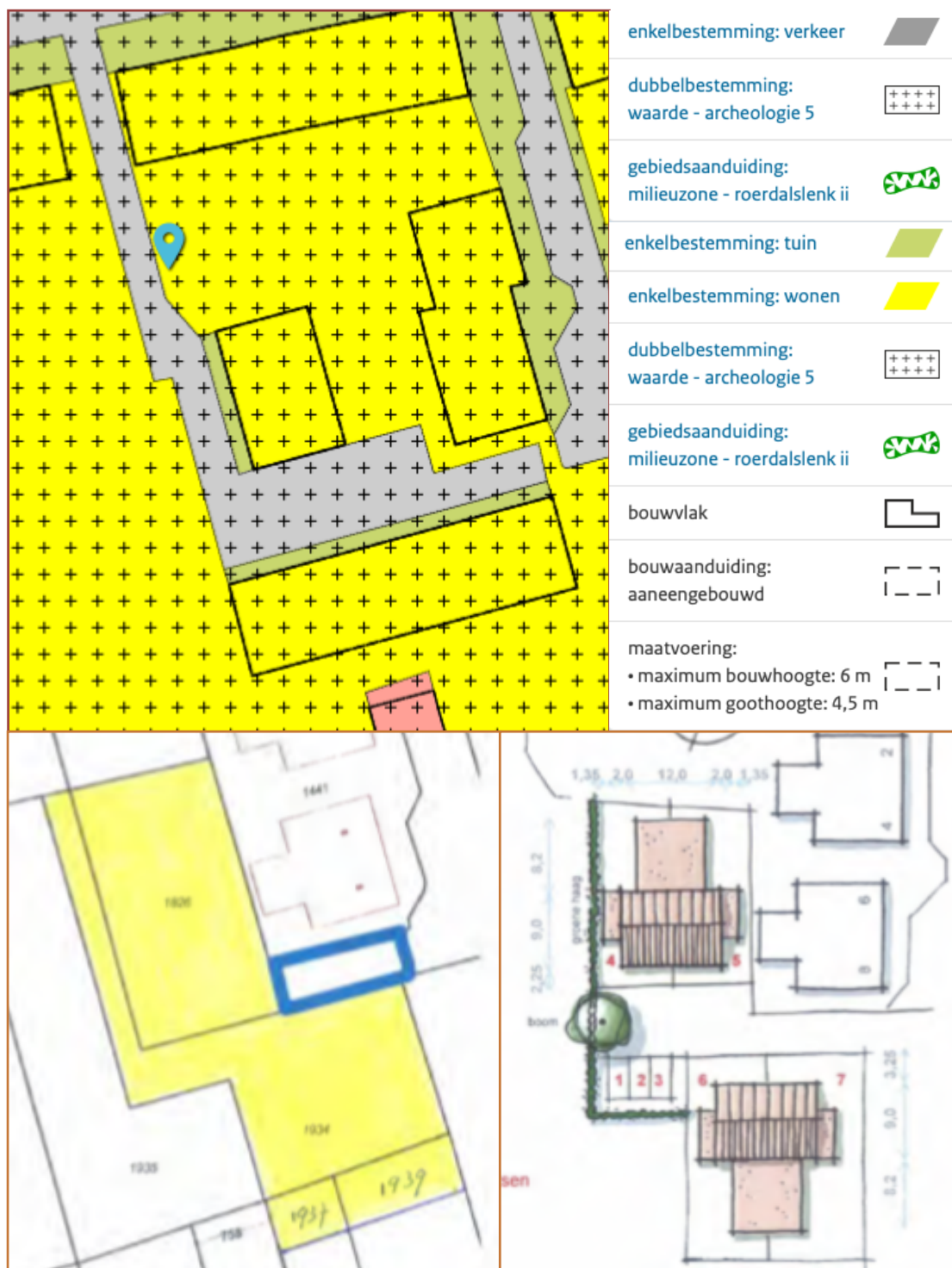
Dit plangebied ligt in het zuiden van de kern Vlodrop dat met nog 5 andere kernen deel uitmaakt van de gemeente Roerdalen. De gemeente Roerdalen grenst aan de zuidzijde van de gemeente Roermond in Midden-Limburg. De kern Vlodrop grenst aan Duitsland.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Sint Martinusweg,

aan de westzijde door de Beatrixsingel, de zuidzijde de Kerkstraat en aan de oostzijde het Kerkepad. In de omgeving bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande en twee-aan-een gebouwd woningen.

Bestaande en nieuwe situatie

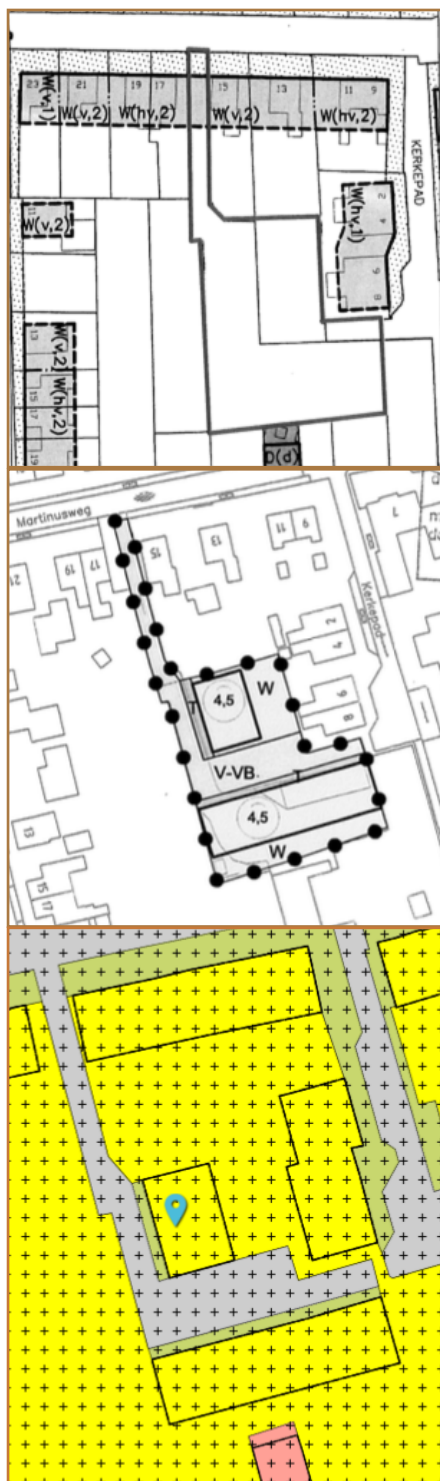
De bestaande locatie is weergegeven in afbeelding 2. De locatie is grotendeels onbebouwd en ten dele verhard en voorzien van groen. Afbeelding 5 (bovenaan) toont de uitsnede van de verbeelding ingevolge het vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kern en Roerdalen'.



Afbeelding 5: Boven: vigerend bestemmingsplan, uitsnede verbeelding (ruimtelijkeplannen)
 Onder: ontwikkelgebied en plattegrond bouwplan en inrichting gebied (bron: FWParchitectuur)

In afbeelding 5 (onderaan) is links is met de gele kleur het ontwikkelgebied afgebeeld inclusief in blauwe kleur het aangekochte perceel dat daaraan is toegevoegd ter ontsluiting van het plangebied. Ter rechterzijde is de plattegrond afgebeeld waarop 4 seniorenwoningen zijn geprojecteerd. Het betreft twee locaties met twee-aaneen gebouwde woningen, die allen een eigen parkeerplaats hebben (zie afbeelding 3). Centraal loopt de toegangsweg waarmee het gebied wordt ontsloten. Tevens is in het gebied een parkeervoorziening voor 3 auto's geprojecteerd, waardoor er in totaal sprake is van 7 parkeerplaatsen.

1.2. Planologische regeling nieuwe situatie



Afbeelding 6: Boven: Verbeelding bestemmingsplan “Kern Vlodrop” van 13 oktober 2001; Onder - midden: Verbeelding bestemmingsplan “Kern Vlodrop, Kerkepad” van 20 mei 2010; Onder: Verbeelding bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen”.

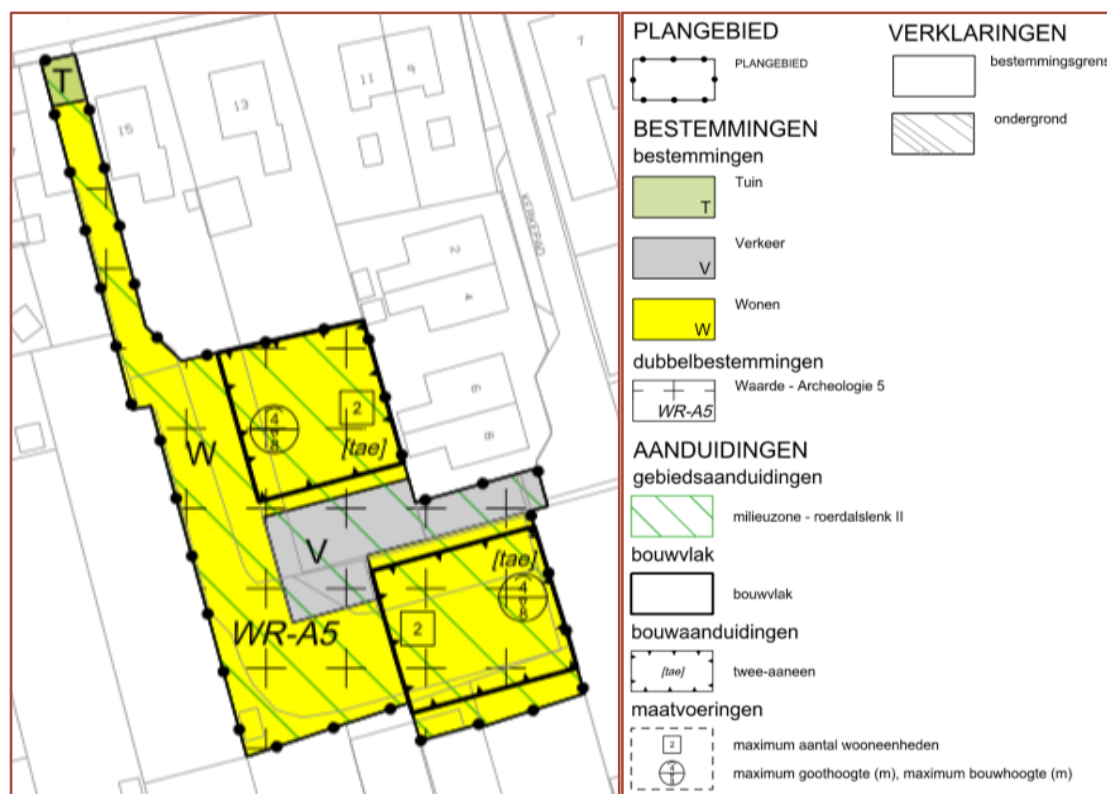
Omdat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren. Van belang is daarbij de voorwaarde van de gemeente dat: “het resterende, niet te ontwikkelen perceel wordt terugbestemd naar de bestemming Wonen (zonder bouwvlak)”.

Dat betekent dat niet alleen het ‘ontwikkelpgebied’ (afbeelding 4) in de planherziening dient te worden opgenomen, maar ook de gronden waarvan de bestemming moet worden ‘terugbestemd’. In afbeelding 6 is het plangebied en de begrenzing weergegeven.

Omdat er op de verbeelding geen ‘bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen’ was ingetekend, kon het project voor de destijds 7 woningen niet worden gerealiseerd. Daarom werd een herziening van het bestemmingsplan doorgevoerd.

Het bestemmingsplan “Kern Vlodrop, Kerkepad” van 20 mei 2010 werd overgenomen in het vigerende bestemmingsplan ‘1e herziening Kernen Roerdalen’, dat nu het uitgangspunt vormt voor de voorliggende partiële herziening.

De verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan 'Kerkepad Vlodrop -2019' ziet er als volgt uit:



Afbeelding 7: Verbeelding 'Kerkepad Vlodrop -2019'

Binnen het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'wonen', 'verkeer' en 'tuin' aan de gronden toegekend. In het plangebied liggen 2 bouwwlakken waarin per bouwwlak maximaal 2 woningen-aaneen zijn toegestaan. Voor de woningen is een maximale bouwhoogte en goothoogte opgenomen. In de regels is een 10% regel opgenomen voor afwijkende maten.

dubbelbestemming:
waarde - archeologie 5



gebiedsaanduiding:
milieuzone - roerdalslenk II



Verder worden uit het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied de dubbelbestemming waarde-archeologie 5 en de gebiedsaanduiding 'milieuzone-roerdalslenk II' overgenomen op de verbeelding en in de regels.

Tevens is het facet-bestemmingsplan arbeidsmigranten zoals dat in ontwerp werd gepubliceerd in week 8-2019, in de regels verwerkt. Voor het overige is qua systematiek aangesloten bij het vigerende plan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De eerste twee zijn juridisch bindend. De toelichting geeft de onderbouwing en motivatie van het plan aan. De verbeelding bevat de bestemmingen die aan de gronden in het plangebied zijn toegekend. De bij de bestemmingen behorende regels zijn in de regels verwerkt.

1.3. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt te lezen:

- in hoofdstuk 1 is de bestaande situatie en het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 2 een beschrijving van het van toepassing zijnde ruimtelijke beleidskader ;
- in hoofdstuk 3 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 4 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 5 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 6 en 7 tenslotte komen de procedurebeschrijving en de bijlagen aan bod.

2. BELEIDSKADERS

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de beleidskaders en de externe ontwikkelingen voor zover die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en voor het plangebied. Het beleidskader wordt gevormd door het nationale, het provinciale en het gemeentelijke beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR). Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van POL2014 en in het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de Structuurvisie van Roerdalen.

2.1. Nationaal beleid

2.1.1. Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012 en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Met de inwerkingtreding zijn tevens de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit vervangen evenals de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda's landschap, Vitaal Platteland en Pieken in de Delta vervallen. De SVIR is het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Er zijn 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, welke nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De gemeente Roerdalen is gelegen in de regio ‘Brabant en Limburg’. De opgave van nationaal belang binnen deze regio is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (nu Natuurnetwerk Nederland (NNN)), inclusief de Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn niet gelegen in het voorliggende plangebied. De ontwikkeling in het plangebied is van geringe aard en omvang en er zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2. Algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Hiermee waarborgt zij de nationale of provinciale belangen. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro oftewel de AMvB Ruimte), zijn 13 nationale be-

langen opgenomen. Het Barro is gericht op de doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Gezien de aard van het project zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met voorliggend plan wordt een bestaande locatie waarin 7 woningen zijn toegestaan gewijzigd naar 4 woningen. Omdat er sprake is van een vermindering van het aantal woningen dat ingevolge het vigerende bestemmingsplan toegestaan is, is er in het kader van de 'Ladder van duurzame ontwikkeling' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie.

Er zijn geen nationale belangen in het geding waardoor voorliggend plan in strijd zou zijn met het nationale beleid.

2.1.4. Nationaal Waterplan

Met de structuurvisie Het Nationaal Waterplan is als doel gesteld dat Nederland ook voor de volgende generaties veilig en als welvarend waterland moet gelden. Daarom moet nu rekening gehouden worden met de aspecten klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de belangrijke basisvoorwaarden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom met de waterhuishouding rekening worden gehouden. Verder in deze toelichting wordt daar op teruggekomen in de waterparagraaf.

2.1.5. Verdrag van Malta

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erf-

goed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De gemeente Roerdalen beschikt over eigen archeologiebeleid en een archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Verderop in deze toelichting wordt daar op teruggekomen in de archeologieparagraaf.

2.1.6. Natura 2000

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. Wettelijke bescherming genieten beschermde gebieden: De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk. Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Voorts genieten de beschermde soorten wettelijke bescherming via de Flora- en faunawet. Hiertoe behoren onder meer de soorten die bescherming genieten krachtens de Vogel- en Habitatrichtlijn of aangewezen zijn via de Wet natuurbescherming..

Bij uitvoering van een vrijstelling-, ontheffing-, wijziging- of aanlegvergunningprocedure dient toetsing plaats te vinden aan de externe werking van het initiatief op de natuurwaarden van de aangegeven natuur (beschermings-)gebieden. De toetsing houdt in dat de mogelijke effecten die het initiatief heeft op de gebieden in beeld worden gebracht en worden beoordeeld.

Op het grondgebied van Roerdalen zijn in de SVIR géén gronden aangewezen als Nationaal Landschap.

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn niet te verwachten, gezien de afstand ($\pm 0,6$ km) tot het meest nabijgelegen onderdeel van een conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied in combinatie met de aard van de plannen. Het meest dichtbij gelegen Natura2000 gebied betreft het "Roerdal" (Besluit 4 juni 2013). In feitelijke zin wijzigt de gebruikssituatie door het plan niet,

omdat de bestemming (Wonen) voor de gewenste ontwikkeling reeds bestaat en er ook reeds een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is verleend. Het aantal woningen zal bovendien afnemen van 7 naar 4. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Nederland

Externe werking op het Natuurnetwerk Nederland is, vanwege de aard van de ingreep (het gebruik van de gronden wijzigt niet) niet aan de orde. De huidige plannen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk in zowel de goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone niet veranderen. Vervolgonderzoek ten opzichte van de huidige plannen wordt niet noodzakelijk geacht.

Voor de soorten(bescherming) op de locatie zie verder hoofdstuk 3.3.

2.2. *Provinciaal en regionaal beleid*

2.2.1. POL2014 / Omgevingsverordening Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) met bijbehorend Plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van één integrale omgevingsvisie. In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de zone: 'Overig bebouwd gebied'. Dit betreft gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen en in dit geval met een dorps karakter.

Binnen deze zone is ruimte voor de gewenste ontwikkeling c.q. wijziging. Het betreft een wijziging van de bestaande situatie waarbij het aantal woningen wordt teruggebracht van 7 naar 4 woningen.

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorliggend plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling maar een wijziging die het bestaande grondgebruik niet wijzigt.

2.2.2. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg - Dynamische woningbouwprogrammering

Dit is een visie die is opgesteld in samenwerking met diverse gemeenten in Midden-Limburg en de provincie Limburg. Het is een uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar plan inclusief ordenings- en toetsingskaders. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De Structuurvisie bestrijkt een planperiode van 2014 tot en met 2017 en bevat daarnaast een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023).

Er wordt in het plan geen nieuwe woning toegevoegd, maar het aantal van 7 woningen teruggebracht naar 4 woningen, zodat de ontwikkeling niet strijdig is met het beleid.

2.2.3. Structuurvisie Wonen 2014

In de structuurvisie zijn afspraken gemaakt over de reductie van de planvoorraad. Deze ontwikkeling aan het Kerkepad past binnen de regionale afspraken over de reductie van de planvoorraad.

2.2.4. (Ontwerp) Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

Met ingang van 7 maart 2019 heeft de ontwerp structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 ter inzage gelegen (vaststelling is voorzien op 4 juli 2019). Deze visie is een vervolg op de Structuurvisie Wonen uit 2014. Ook hierin worden afspraken vastgelegd over de kwalitatieve woningbouwbehoefte en de kwantitatieve reductieopgave. Kwalitatief is vooral behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen. Daarmee is het plan aan het Kerkepad passend. Verder is er regionaal afgesproken dat de overcapaciteit aan bouwplannen verder wordt teruggebracht. De ontwikkeling aan het Kerkepad past binnen de regionale afspraken over de reductie van de planvoorraad.

2.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid, zoals het bestemmingsplan is in voorgaande hoofdstukken reeds aan de orde gekomen en wordt hier daarom niet herhaald.

2.3.1. Structuurvisie

De gemeente heeft op 26 februari 2013 de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' vastgesteld met een realistische kijk naar de toekomst, waarbij niet de kwantiteit maar de kwaliteit en kleinschaligheid leidend zijn.

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.

Het woningenbestand voldoet kwalitatief en kwantitatief aan de behoeften van de inwoners. Mede daardoor kunnen zij tot op hoge leeftijd zelfstandig en in hun eigen omgeving blijven wonen. Jong en oud wonen door of bij elkaar. Zij ondersteunen elkaar. Eventuele vermindering van het aantal woningen zal zoveel mogelijk gepaard gaan met kwaliteitsverbetering.

In onderhavig plan is sprake van het reduceren van 7 woningen naar 4 seniorenwoningen. Daarmee past het plan in de Structuurvisie Roerdalen 2030.

3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie of het uitbreiden van bestaande functies in een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving op het initiatief en vanwege dat initiatief op de omgeving.

Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzoneering wordt in de navolgende paragrafen beschreven.

Ook is gekeken naar de gevolgen van de gewenste aanpassing voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en parkeren. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

3.1. Milieuonderzoek

3.1.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In het plangebied vinden geen wijzigingen en/of uitbreidingen plaats die een bodemtoets of –onderzoek nodig maken. De huidige bodemfunctie blijft bestaan.

Aanvullend wordt het volgende vermeld.

Op 4 maart 2009 is door bureau Geonius te Schinnen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Het rapport vermeldt als documentnummer 'r1'.

Met het onderzoek werd de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgesteld in het kader van de bouw van de destijds beoogde 7 woningen. Geconcludeerd werd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit rapport werd een bouwvergunning (omgevingsvergunning) verleend.

Door bureau HMB te Maasbree werd op ..maart 2019 een historisch onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de conclusies uit eerdergenoemd rapport kunnen worden bevestigd.

Bijgevoegd is rapport nummer 19218291H van 10 april 2019. Als doelstelling voor het vooronderzoek is vermeld enerzijds de vaststelling of er aanleiding is om bodemverontreiniging is

te verwachten binnen de onderhavige locatie en anderzijds het actualiseren van het in 2009 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

Op 6 maart 2019 is het perceel geïnspecteerd en tevens vond een archiefonderzoek plaats om het historisch gebruik vast te stellen. Na vooronderzoek is de conclusie dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging is te beschouwen. Aangenomen mag worden dat de in 2009 vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit niet noemenswaardig is gewijzigd. Verder onderzoek wordt conform het gemeentelijk beleid niet noodzakelijk geacht. Het rapport 'vooronderzoek Kerkepad ong. Vlodrop kenmerk HMB 19218201H' is als bijlage toegevoegd. Daarin is tevens het meermalen genoemde rapport uit 2009 opgenomen.

Het aspect bodem vormt op grond van bovenstaande geen beletsel voor het plan en de aan te vragen omgevingsvergunning.

3.1.2. Geluid

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

In de bestaande situatie mogen op grond van het vigerende bestemmingsplan Kern Vlodrop 2010 in het plangebied 7 woningen worden gerealiseerd. In de nieuwe situatie is er sprake van 4 woningen en worden er 3 woningen wegbestemd. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde. Rondom het plangebied, bestemd voor woningen, zijn 30 km/uur wegen gelegen.

Onderzoek uit 2009 voor 7 woningen:

Door bureau K+ te Echt werd op 20 februari 2009 voor 7 woningen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit de rapportage zijn als volgt:

Kerkstraat

* De maximumsnelheid bedraagt 30 km/h. In het kader van de Wet geluidhinder is de weg niet zoneringsplichtig. Dit betekent dat er geen eisen worden gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelasting, echter in het kader van het Bouwbesluit kunnen toch zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

* Gezien de hoogte van de berekende gevelbelasting kan worden gesteld dat de in het kader van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit vereiste geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk is aan de minimum eis van 20 dB.

Sint Martinusweg

* De maximumsnelheid bedraagt 30 km/h. In het kader van de Wet geluidhinder is de weg niet zoneringsplichtig. Dit betekent dat er geen eisen worden gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelasting, echter in het kader van het Bouwbesluit kunnen toch zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

* Gezien de hoogte van de berekende gevelbelasting kan worden gesteld dat de in het kader van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit vereiste geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk is aan de minimum eis van 20 dB.

Bovenstaande conclusies zijn gebaseerd op de verkeerscijfers en het rekenvoorschrift uit 2009.

In het plangebied treedt als belangrijkste verandering op het reduceren van de 7 vergunde woningen naar 4 woningen. Buiten de 7 woningen worden er geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd. Voor de 4 woningen is er derhalve akoestisch gezien geen belemmering. (zie verder hoofdstuk 3.1.5 milieuzonering)

3.1.3. Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

In het plangebied treedt als belangrijkste verandering op de realisering van 4 woningen in plaats van de reeds vergunde 7 woningen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor planrealisatie omdat het project alleen voorziet in het realiseren van minder woningen en nog steeds sprake blijft van een initiatief dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.4. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

In het plangebied betreft het een wijziging van een vergund aantal van 7 woningen. Daarvoor worden er nu op dezelfde plek 4 woningen gerealiseerd. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid treedt er geen enkele wijziging op waardoor het aspect geen belemmering is voor planrealisatie. De conclusie van het oorspronkelijke plan dat er geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het plangebied bevinden en er in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen bestaan tegen het initiatief is nog steeds op de situatie van toepassing.

3.1.5. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies zoals woningen te kunnen maken, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Voor de beoordeling van de milieuzonering is de omgeving nader beschouwd.

- Bestaande situatie.

Aan de Kerkstraat 10 is volgens het vigerende bestemmingsplan detailhandel toegestaan volgens categorie 1 in de bedrijvenlijst van de VNG-publicatie. Dit betekent dat er een indicatieve hinderafstand van 10 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstand van het bedrijf tot aan de te realiseren woningen bedraagt minder dan 10 meter, wat betekent dat de ontwikkeling binnen de hindercirkel valt. Maar in de huidige situatie is sprake van woningen direct naast het perceel van dit bedrijf. De eventuele belemmeringen worden derhalve niet zozeer gevormd door de nieuwe woningen, maar door de reeds bestaande woningen.

Er werd een mindere afstand dan 10 meter geaccepteerd vanwege de aan de Kerkstraat dichterbij gelegen woningen. Het bedrijf werd derhalve door de nieuwe woningen niet (extra) belemmerd in haar ontwikkeling.

- Situatie volgens voorliggend plan

Het detailhandelsbedrijf aan de Kerkstraat 10 is permanent gesloten.

In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'detailhandel'. Er is een aanduiding bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Deze situatie is daarom nog steeds de te toetsen situatie. Net zoals in de bestaande (vergunde) situatie is een afstand van 10 meter ook nu niet haalbaar. Er is een bouwvergunning verleend voor de 5 (van de in totaal 7) woningen op het achterliggende aangrenzende perceel. Twee van deze woningen liggen op een afstand van circa 2,5 meter van het bouwvlak van het bedrijf en liggen daarom ruim binnen de richtafstand.

In de voorliggende situatie ligt er 1 woning binnen de richtafstand en is de afstand van de grens van het bouwvlak van het bedrijf tot aan de geprojecteerde woning circa 6 meter.

De conclusie is dat:

- er 1 woning gelegen is binnen de hindercirkel in plaats van de 2 vergunde woningen;
- De afstand tussen de grens van het bouwvlak en de woning is 6 meter in plaats van de reeds vergunde 2,5 meter;
- Het betreft de achterzijde van het (gesloten) bedrijf alwaar het bouwvlak is volgebouwd;
- Er liggen reeds woningen op circa 3 meter afstand op aangrenzende percelen.

Het bedrijf wordt door de vermindering van het aantal woningen in het plangebied niet verder belemmerd dan reeds in de bestaande situatie het geval is. Het woon- en leefklimaat van 1 nieuw geprojecteerde woning verbetert ruim ten opzichte van de 2 reeds vergunde woningen.

Het aspect milieuhinder bedrijvigheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

3.2. Waterhuishouding en Hydrologie

In bestemmingsplannen moet op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets worden opgenomen. De bedoeling is om wateraspecten vroegtijdig en expliciet te betrekken in ruimtelijke plannen. Het Bro geeft regels ten aanzien van de waterparagraaf in de toelichting bij ruimtelijke plannen en het vooroverleg (advies) met de waterbeheerder. De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding door het beschrijven van beleidsuitgangspunten, de waterhuishoudkundige situatie en de wateropgaven in het plangebied, geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in principe de medewerking aan het voornemen en de bestemmingsplanherziening toegezegd onder meer onder de voorwaarde dat een civieltechnisch plan wordt opgesteld waarmee onder andere rekening wordt gehouden met het 100% afkoppelen van hemelwater en een rioleringsplan wordt opgesteld.

Het hemelwater wordt afgekoppeld van het huishoudelijk afvalwater. Afkoppelen is het scheiden van vuilwater en regenwater waardoor het vuilwaterriool en de rioolwaterzuivering niet onnodig worden belast met regenwater en overstorten op oppervlaktewater afnemen.

Afvoeren van het regenwater naar het vuilwaterriool leidt tot een ongewenste extra belasting van het rioolstelsel, het oppervlaktewater en de rioolwater- zuiveringen.

De keuze voor de manier van afkoppelen wordt bepaald door de gebiedsspecifieke factoren, zoals bodemopbouw en –doorlatendheid en (hoogste) grondwaterstand, de lokale omgevingsfactoren en de kans op verontreinigingen van het hemelwater.

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het vuilwaterriool op het Kerkepad.

Uitgangspunt vormen de gegevens als die voor het bestaande plan voor 7 woningen zijn gehanteerd. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 5,0 m à 7,0 m-Ref een los tot vast gepakt zandpakket. De toplaag van dit pakket is plaatselijk geroerd en leemhoudend. Vanaf voornoemde diepte wordt tot de maximaal verkende diepte van circa 11,5 m- Ref. een vast tot zeer vast gepakt zand/grindpakket aangetroffen. Op enkele niveaus komen teruggangen in conusweerstand voor als gevolg van klei/leemhoudende tussenlagen en/of minder vast gepakte zand/grindlagen.

De grondwaterstand ligt op een diepte van circa 5,0 m à 5,3 m- maaiveld. Dit komt overeen met circa 5,9 m à 6,1 m- Ref.

Oppervlaktewater

In en om het plangebied bevinden zich geen watergangen.

De initiatiefnemer is voornemens om vier (in plaats van de zeven vergunde) woningen te realiseren aan het Kerkepad te Vlodrop. Het plangebied is momenteel grotendeels verhard en vormt een open ruimte binnen de kern Vlodrop.

In het vigerende plan bleek dat het verharde oppervlakte met 30 m² afnam, zodat er geen compensatie nodig is.

In het voorliggende plan zal de oppervlakte van de bouwblokken afnemen met 213 m², waardoor er een verdere afname is van het verhard oppervlak. Daarom is ook nu geen compensatiemaatregel aan de orde.

In het vigerende plan is gezocht naar een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie door de afvoer van het hemelwater via de eerdergenoemde strategie te regelen.

Gesteld werd dat een hoge grondwaterstand moet worden voorkomen door het hanteren van een leeglooptijd van 24 uur. Het grondwater zit ter plaatse op voldoende diepte. Tenslotte is gekozen voor een infiltratie van schoon regenwater en voor de infiltratie van het water een zand- en slibvangsysteem te realiseren.

Op basis van het onderzoek werd een infiltratievoorziening in de vorm van grindkoffers of -koffers voorgestaan.

De grootte van de berging, gebaseerd op een k-waarde van ca. 0,5 betreft een infiltratiecapaciteit van 0.035 centimeter per minuut en een bergingscapaciteit van minimaal 35 liter per m² afgekoppeld oppervlak.

Het totale plangebied is circa 2000 m². Het ontwikkelgebied is circa 1100 m². Het overige gebied is in het plan opgenomen om de laatste toegekende bestemmingen terug te brengen naar de oorspronkelijke bestemming, te weten Wonen - onbebouwd. Vandaar dat nu alleen het ontwikkelgebied voor het wateraspect is beoordeeld.

In het ontwikkelgebied komen nu 4 woningen in plaats van de 7 reeds vergunde woningen die het vigerende plan toelaat. Daardoor is sprake van 213 m² minder oppervlakte aan bouwvlak.

Het verharde oppervlakte van de 4 woningen inclusief de opritten, wegdelen en openbare parkeerplaatsen is circa 950 m².

De capaciteit van de infiltratievoorziening moet daarom (0,0035 m³ x 950 m²) 35 m³ zijn. De infiltratiekratten dienen in hun geheel te worden aangelegd boven de GHG. Deze ligt circa 5,0 m à 5,3 m- maaiveld. Bij extreme buien kan het hemelwater dat niet in de infiltratie-voorziening past afgevoerd worden naar het rioolstelsel van de gemeente Roerdalen. Eventuele overloop zal niet tot overlast voor de omgeving leiden. Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater worden gescheiden ingezameld. Uitlopende materialen worden vermeden.

3.3. *Natuur en Flora en fauna*

In aansluiting op 2.1.3 dient ten aanzien van de soorten op de locatie aangetoond te worden dat de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op de aanwezige natuurwaarden in het kader van de natuurwet- en regelgeving, dan wel indien noodzakelijk daarvoor een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Het plangebied bestaat grotendeels uit verharding en wat stedelijk groen. Het stedelijke groen is minimaal aanwezig en bevinden zich weliswaar in het plangebied maar nagenoeg geheel buiten het te ontwikkelen gebied. Het zijn bovendien geen geschikte biotopen voor bijzondere soorten. Redelijkerwijs is dan ook uit te sluiten dat streng beschermde soorten (waarvoor een ontheffing noodzakelijk is) voorkomen in het ontwikkelgebied. Het betreft een beperkte ruimtelijke ingreep in de zin van een inbreiding in stedelijk gebied tussen de bestaande bebouwing, waardoor negatieve effecten uit te sluiten zijn.

Verder is tijdens de uitvoering van het plan rekening te houden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering), met name wat betreft vogels en vleermuizen in of nabij het plangebied.

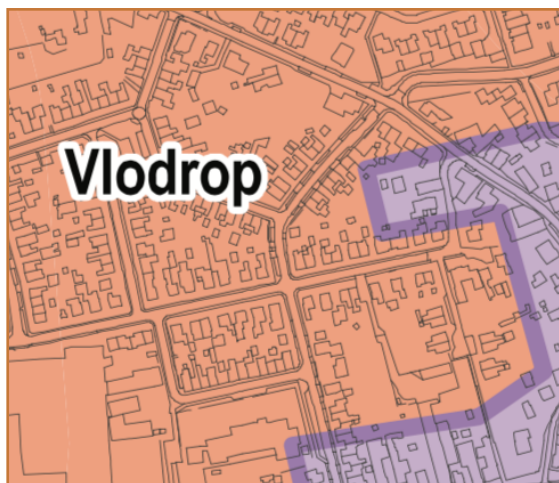
Voor alle soorten en gebieden geldt altijd de algemene zorgplicht. De zorgplicht houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt. Een flora en faunaonderzoek is niet nodig.

3.4. *Monumenten, archeologie en cultuurhistorie*

Monumentenwet

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek. De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de ‘verstoorder’ betaalt voor het op-

graven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.



Afbeelding 8: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart.

In het plangebied worden 4 nieuwe woningen gerealiseerd in de lijn van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Er is sprake van een inbreiding in stedelijk gebied op een open plek tussen bestaande bebouwing. De stedenbouwkundige kwaliteit krijgt hierdoor een opwaardering. Cultuurhistorisch gezien worden er geen waarden aangetast.

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Het is 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 - 5 mede bestemde gronden, tenzij de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 1000 m² is en de maximale bouwdiepte ten hoogste 40 cm bedraagt.

Er wordt gebouwd op locaties waar reeds een vergunning voor 7 woningen is verleend. Ten aanzien van de 4 woningen waarvan nú sprake is bedraagt de oppervlakte circa 500 m². Voor de gronden met de bestemming 'verkeer' is de oppervlakte minder dan 500 m². Laatstgenoemde gronden worden sowieso niet of nauwelijks afgegraven en zeker niet dieper dan 40 cm. Deze weg moet namelijk opgehoogd worden om het peil te bereiken. De conclusie is daarom dat maximaal 500 m² bodem dieper dan 40 cm wordt verstoord op een locatie alwaar reeds woningen zijn vergund.

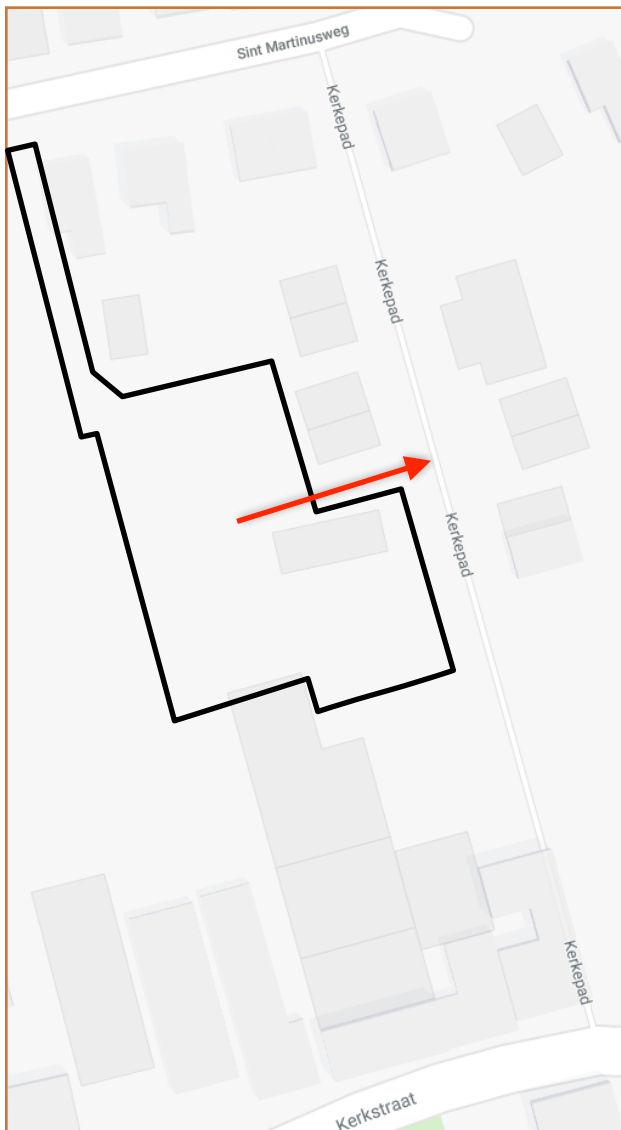
Een archeologisch onderzoek of archeologische begeleiding is niet noodzakelijk. In het geval vondsten worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden geldt een wettelijke meldingsplicht.

De ontwikkeling kent geen belemmering door monumenten, archeologie en/of cultuurhistorie.

3.5. Leidingen

Voorzover buiten het plangebied veranderingen optreden ten aanzien van de ondergrondse infrastructuur door wijzigingen in het plangebied, zal een zogenaamde Klic - melding worden gedaan waarmee kabel- en leidinginformatie wordt verkregen.

3.6. Verkeer en parkeren



Afbeelding 9: Ontsluiting van het plan op het Kerkepad.

De woningen worden ontsloten door middel van de nieuw aan te leggen weg die aansluit op het Kerkepad, zie de rode pijl op afbeelding 9. Het betreft 'niet stedelijk' gebied, dat valt onder de categorie 'rest bebouwde kom'.

Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein. Gelet op de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, zijn minimaal 7 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Er is ruimte voor het plaatsen van één auto op eigen terrein per woning. Tevens zijn in het plan 3 parkeerplaatsen opgenomen in de openbare ruimte, zie afbeelding 4. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt aldus 7 plaatsen waarmee aan de norm (minimaal 1.8 en maximaal 2.6 voor 2 onder een kap woningen) wordt voldaan.

De nieuw aan te sluiten weg is een openbare weg waarvan behalve auto's

ook fietsers en voetgangers gebruik mogen maken. De bestaande ontsluiting vanuit de St. Martinusweg richting Bestemmingsplan Kerkepad Vlodrop is momenteel 4.33 m. De nieuwe ontsluiting Bestemmingsplan Kerkepad Vlodrop richting Kerkepad is 4.92 m. De ideale wegbreedte voor een erftoegangsweg (bibeko) voor gemengd verkeer is 5.80 m. Minimaal mag dat niet minder dan 4.80 m. zijn. Dit houdt in dat de bestaande ontsluiting niet voldoet aan de minimale eis. Aangezien het eigen terrein is/blijft is deze eis niet van toepassing. Wel wordt geadviseerd de aansluiting zo breed als mogelijk te maken.

3.7. *Duurzaamheid*

De gemeente zet in op duurzaamheid. Daar waar mogelijk en (financieel) haalbaar zal met duurzaamheidsaspecten rekening worden gehouden.

4. JURIDISCH PLAN

4.1. *Opbouw van de regels*

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied een herinrichting en kwaliteitsverbetering van het huidige terrein kan worden gerealiseerd. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld. In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde inrichting en kwaliteitsverbetering zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de inrichting, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling. Ten behoeve van de beoogde inrichting is de nodige flexibiliteit in het plan ingebracht door middel van de opname van algemene afwijkings- en aanduidingsbevoegdheden.

Deze planvorm biedt flexibiliteit voor de beoogde inrichting en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in het inrichtingsplan vastgelegde omvang van de diverse functies is vastgelegd in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn gevallen aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De laatste twee zijn juridisch bindend. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

Voorliggend bestemmingsplan wijzigt het vigerende plan in die zin dat het oorspronkelijke plan 7 woningen bevatte en het huidige 4 woningen op dezelfde locatie. Er worden derhalve 3 woningen wegbestemd. De regels worden derhalve van het vigerende plan overgenomen en slechts daar waar nodig geactualiseerd. De regels hebben betrekking op de enkelbestemmingen 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'.

4.2. Bestemmingen en regels

Het bestemmingsplan 'Kerkepad Vlodrop 2019' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waarin onder andere zijn opgenomen de antidubbelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

Hoofdstuk 1 : Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de geldende wettelijke standaarden voor bestemmingsplannen en zijn begrippen aangepast aan de Wabo.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier onder meer hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

Hoofdstuk 2 : Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de enkelbestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. (artikelen 3 tot en met 6)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemming nader (beknopt) toegelicht.

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak staan. Het bouwvlak mag voor maximaal 75% worden bebouwd. Onder voorwaarden zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden. Er zijn regels opgenomen in verband met de situering en afmetingen van de bouwwerken en de aanleg van parkeerplaatsen.

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. De regeling geeft aan dat hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend ingeval het betreft de afstand tot de voorgevelrooilijn en erf-scheidingen op hoekpercelen.

Bij de afwijkingsbevoegdheden van de bouwregels gaat het om specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (algemene regels).

In het onderdeel specifieke gebruiksregels kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Zo worden voorwaarden gegeven voor het uitoefenen van een beroep of een bedrijf aan huis, het gebruik van afhankelijke woonruimte in de aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg en wordt een normering voor parkeren verstrekt.

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat afgeweken kan worden van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Er kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan een bed & breakfast in de woning worden toegestaan. Verder kan onder voorwaarden een bedrijf aan huis worden uitgeoefend in de hoofd- en/of de bijbehorende bouwwerken.

Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid. Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk wordt de aanduiding 'twee-aaneen' te wijzigen in 'vrijstaand'.

Hoofdstuk 3 : Algemene regels

Anti - dubbeltelregel (artikel 7)

Met de Anti-dubbeltelregel wordt voorkomen dat er in feite meer c.q. minder wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Bestaande overschrijdingen worden geregeld krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, maar alleen voor bestaande legale bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

Hier is bepaald wanneer er geen sprake is van een strijdig gebruik. In het artikel worden de omstandigheden beschreven wanneer deze regel toegepast kan worden.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

Deze aanvullende (bouw)regels hebben betrekking op de 'milieuzone-roerdalslenk II'.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

Hier is aangegeven voor welke activiteiten door het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels zoals het toestaan van bepaalde bedrijven, het overschrijden van bestemmings- en bouwgrenzen, het toestaan van evenementen en het oprichten van schuilgelegenheden.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

Het plan kan door burgemeester en wethouders worden gewijzigd waarbij nadere aanduidingen van de verbeelding worden verwijderd, bestemmingsgrenzen verschuiven etc. De regels hebben betrekking op de mogelijkheid de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven met maximaal 10% vergroting.

Hoofdstuk 4 : Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (artikel 13)

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is in dit artikel neergelegd, waarbij aansluiting is gezocht bij het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel (artikel 14)

Dit artikel geeft aan dat deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan "Kerkepad Vlodrop 2019"'.

5. HAALBAARHEID

5.1. *Economische haalbaarheid*

De grond is eigendom van initiatiefnemer en de kosten voor de voorziene ontwikkelingen worden gedragen door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten inzake de ontwikkeling. In artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is gesteld dat als de kosten anderszins verzekerd zijn er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. De kosten zijn anderszins verzekerd door het afsluiten van de overeenkomst. Het is derhalve niet nodig een separaat exploitatieplan op te stellen. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd zodat het plan kan worden gerealiseerd. In de overeenkomst zijn eveneens afspraken vastgelegd inzake de planschade. Ter waarborging van de uitgangspunten en doelstellingen van het plan geldt dat de gemeente is belast met toezicht en handhaving en de burger daardoor rechtszekerheid wordt geboden.

5.2. *Maatschappelijke haalbaarheid*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan wordt niet opengesteld voor inspraak, doch zal het plan gelijktijdig met de toezending aan bovengenoemde instanties voor eenieder ter inzage gelegd, waarop alsdan een reactie mogelijk is.

6.PROCEDURE

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- vooroverleg (toezending voor overleg aan adviesinstanties en adviesorganen)
- openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken met de mogelijkheid tot het mondeling of schriftelijk indienen van zienswijzen voor eenieder. Toezending aan Gedeputeerde Staten, de betrokken rijksdiensten en het waterschap. Het ontwerp heeft met ingang van 16 mei 2019 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging;
- algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan Gedeputeerde Staten en betrokken rijksdiensten, het waterschap: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.