

Bestemmingsplan
Huysbongerdweg 29, Montfort
Gemeente Roerdalen

TRANSPORTBEDRIJF PEETERS



Bestemmingsplan
Huysbongerdweg 29, Montfort
Gemeente Roerdalen

Datum vastgesteld	: 05-07-2018
Contactpersoon opdrachtgever	: J. (John) Peeters
Contactpersoon gemeente	: O. (Orelia) Meuwissen
Projectteam Ducot	: T. (Tom) Romeijn, T. (Thomas) Hyams
Rapportnummer	: 16782RP1D
Status	: Vastgesteld

Ducot Engineering & Advies B.V.
Boven de Wolfskuil 3.D30
6049 LX Roermond
Tel: 0475-711 390
www.ducot.nl info@ducot.nl



Werken met ruimte, ruimte **die werkt**

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Opbouw van de toelichting bij het bestemmingsplan	7
2	Gebieds- en projectprofiel	8
2.1	Gebiedsprofiel	8
2.2	Projectprofiel	9
3	Beleidsaspecten	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Planologisch relevante aspecten	25
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2	Flora en Fauna	26
4.3	Waterhuishouding	27
4.4	Bodem	28
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Bedrijven en milieuzonering	29
4.8	Geluid	30
4.9	Kabels en leidingen	31
5.	Juridische planopzet	32
5.1	Inleiding	32
5.2	Plansystematiek	32
5.3	Artikelsgewijze toelichting	33
6.	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Procedure bestemmingsplan	36
6.2	Inspraak	36
6.3	Economische uitvoerbaarheid	36
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
Bijlagen		
Bijlage 1	Verbeelding	
Bijlage 2	Bodemonderzoek	
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4	Aanvullende notitie bij het akoestisch onderzoek	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Peeters is eigenaar van een aantal percelen aan de Huysbongerdweg 29 te Montfort. Om te kunnen voorzien in de groei van zijn transportbedrijf is het noodzakelijk dat de parkeervoorzieningen voor opleggers op het perceel worden uitgebreid. Initiatiefnemer is voornemens tot een legalisatie van zijn parkeerterrein te komen en het verlies aan natuur met een kwalitatieve toeslag te compenseren en de parkeervoorziening landschappelijk in te passen.



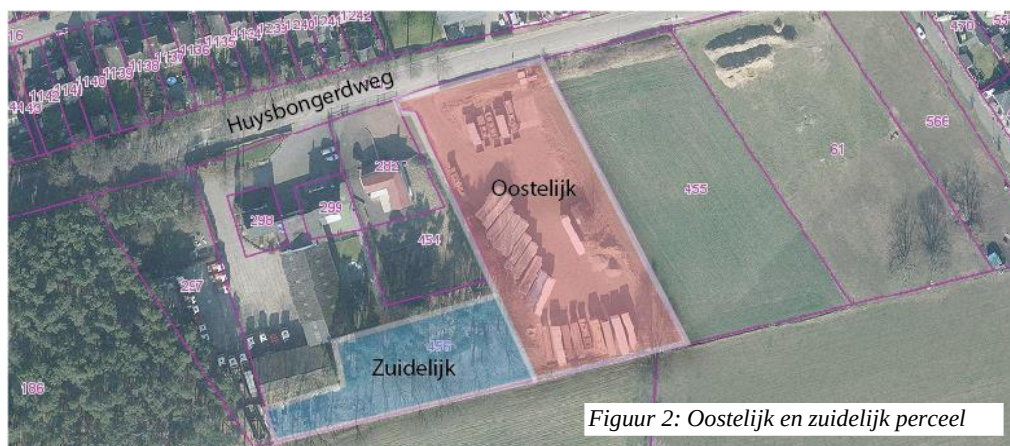
Figuur 1: Huidige situatie

Oostelijk perceel

In het verleden heeft de heer Peeters ten behoeve van zijn transportbedrijf het oostelijk perceel (bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1') voorzien van verharding. Zodoende kon hij dit terrein gebruiken als parkeerplaats voor zijn opleggers. Daartoe is destijds ook een ruimtelijke procedure gestart, welke vroegtijdig is ingetrokken vanwege bezwaar van omwonenden. Het verharderen van en het in gebruik nemen als parkeervoorziening van het oostelijk perceel is strijdig met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' conform het vigerende bestemmingsplan. Omdat de realisatie van een parkeervoorziening op het oostelijk gelegen perceel niet wenselijk wordt geacht, is ervoor gekozen om in de directe nabijheid van het bedrijf van de heer Peeters een ander deel van het perceel in te richten als parkeervoorziening voor opleggers. Hiervoor is gekeken naar het zuidelijke perceel.

Zuidelijk perceel

Om te kunnen blijven voorzien in de bedrijfsvoering van het bedrijf, heeft de heer Peeters de parkeervoorziening aangelegd op een andere locatie: het zuidelijk gelegen perceel, ter plaatse van de bestemming 'Natuur'. Het gebruik van deze gronden als parkeervoorziening voor opleggers is strijdig met de aldaar vigerende bestemming 'Natuur'.



Figuur 2: Oostelijk en zuidelijk perceel

Legalisatie

Om de huidige situatie te legaliseren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Immers het huidige bestemmingplan ‘Buitengebied Roerdalen, 2^e herziening’ staat het gebruik van de gronden als parkeerterrein ten behoeve van een transportbedrijf niet toe.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit onderdeel heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken waarin de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals een visualiserende functie van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en randvoorwaarden weergegeven. Zowel de verbeelding als de regels zijn juridisch bindend.

1.2 Opbouw van de toelichting bij het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 wordt een situatieschets gemaakt inclusief haar ruimtelijke inpassing.

In hoofdstuk 3 is de huidige situatie getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daaruit blijkt dat het initiatief past binnen vigerend beleid.

In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit verschillende planologische aspecten beoordeeld / onderbouwd. Ook hieruit blijkt dat het initiatief past binnen de kaders.

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet van een bestemmingsplan uitgelegd en toegelicht.

De procedure en inspraak wordt toegelicht in hoofdstuk 6. Tevens wordt een onderbouwing van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid toegevoegd.

2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

In het vervolg van deze onderbouwing zal het perceel steeds worden aangeduid als “het plangebied”. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied, direct grenzend aan de dorpskern Montfort.

Functionele ligging

Het plangebied is gelegen tussen de bebouwde omgeving van de kern Montfort en het buitengebied met een agrarisch en natuurrijk karakter. Het plangebied ligt als het ware in het overgangsgebied tussen gesloten en open karakter. Bedrijven worden in de kern veelal gemeden om het woon- en leefklimaat in de kernen te borgen. In het buitengebied worden bedrijven gemeden om de ontwikkeling van natuur en agrarische waarden te stimuleren. In dat opzicht, ligt het bedrijf op een ideale locatie tussen beide, in het zogenaamde “overgangsgebied”.



Figuur 3: Plangebied in het overgangsgebied tussen kern en buitengebied

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Gewenste situatie

De initiatiefnemer heeft reeds sinds lange tijd op de locatie aan de Huysbongerdweg een transportbedrijf. Dit bedrijf is de laatste jaren gestaag gegroeid en inmiddels is de huidige locatie niet meer toereikend. Initiatiefnemer wil graag uitbreiden maar het huidige bestemmingsplan staat dit niet toe. Noodgedwongen parkeert initiatiefnemer nu een gedeelte van zijn opleggers elders. Dit is een onwenselijke situatie voor zowel initiatiefnemer als zijn klanten waar de opleggers grotendeels nu noodgedwongen worden gestald. Met de realisatie van de parkeervoorziening in de nabijheid van zijn bedrijf wordt het parkeercapaciteit voor de opleggers verdubbeld. De locatie biedt helaas niet de mogelijkheid om alle opleggers van het bedrijf te stallen, het is echter wel een enorme verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Initiatiefnemer heeft in eerste instantie een perceel ten oosten van zijn bedrijf verhard en in gebruik genomen als parkeerplaats. Dit in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Een poging deze situatie te legaliseren is stukgelopen vanwege bezwaren vanuit de buurt. Door in gesprek te gaan met de bezwaarmakers en de gemeente is een alternatieve locatie aangedragen, te weten het perceel direct ten zuiden van het huidige bedrijf. Omdat het inrichten en in gebruik nemen van ook deze locatie in strijd is met het bestemmingsplan dient voorliggend bestemmingsplan deze ontwikkeling mogelijk te maken.

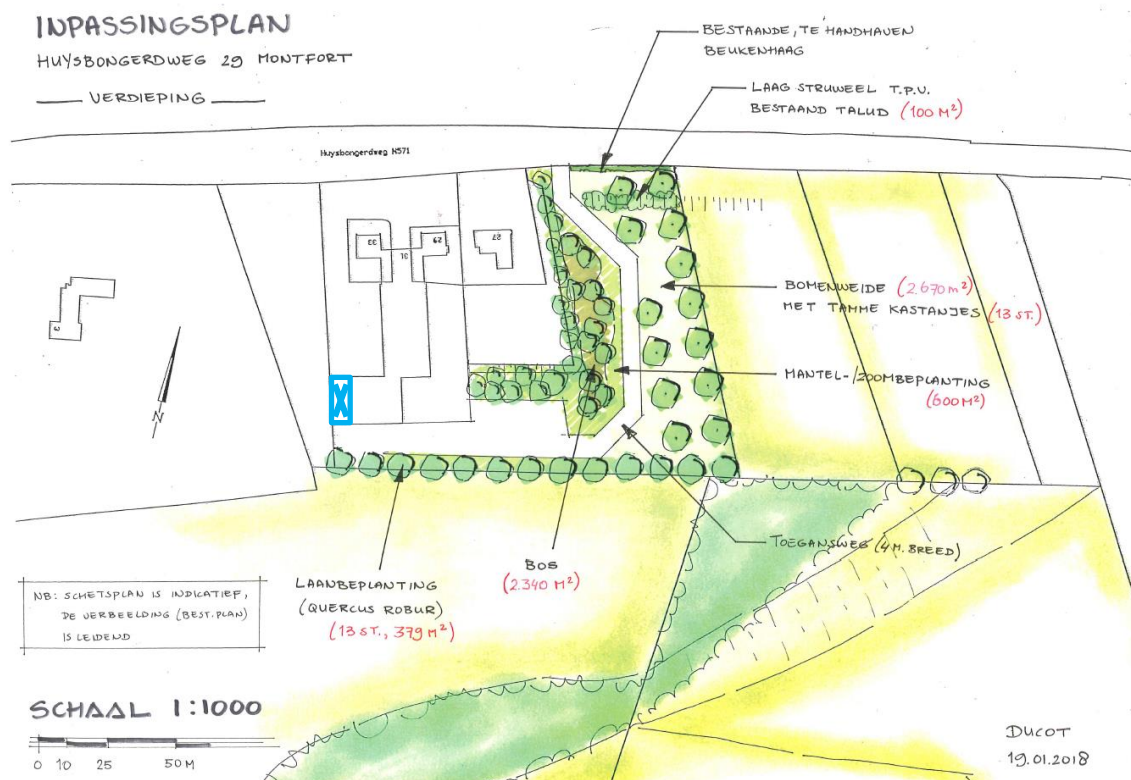
Hiertoe dient de ter hoogte van de nieuwe parkeervoorziening voor opleggers vigerende bestemming 'Natuur' gewijzigd te worden naar de bestemming 'Bedrijf'. Omdat deze bestemmingswijziging ten koste gaat van een stuk natuur dient de afname van natuur met een kwalitatieve toeslag te worden gecompenseerd. Deze natuurcompensatie vindt gedeeltelijk plaats op het perceel kadastraal bekend gemeente Montfort, sectie G, nummers 456, met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1', op welk perceel tevens de landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd. Op figuur 4 is zowel de oude als de nieuwe bestemmingsplansituatie te zien waarbij in de inzet de felgroene kleur (bestemming Groen – 2) staat voor de gebieden waar de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.



Figuur 4: uitsnede huidige bestemmingsplan, met in rood het plangebied en het nieuwe bestemmingsplan (inzet)

Om te kunnen voldoen aan de totale hoeveelheid benodigde vierkante meters natuurcompensatie worden tevens de percelen kadastraal bekend gemeente Montfort, sectie G, nummers 421 en 422, die in de directe nabijheid liggen van het natuurgebied Reigersbroek en momenteel de bestemming 'Agrarisch met

waarden' heeft, ingericht en bestemd als natuur. Hiermee wordt voldaan aan de door gemeente en provincie gestelde natuurcompensatie en landschappelijke inpassingsvoorwaarden inclusief kwalitatieve toeslag.

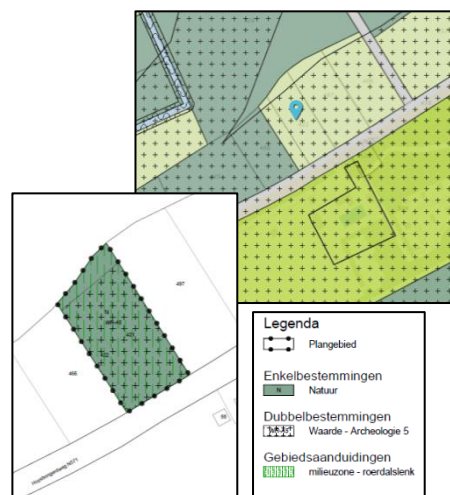


Figuur 5: De gewenste situatie in schetsontwerp

Het parkeerterrein voor opleggers ten behoeve van het transportbedrijf zal plaats bieden aan circa 15-20 opleggers. Waar de trucks nu zowel het bedrijf op- als afrijden via dezelfde in- en uitrit worden deze in de toekomstige situatie uit elkaar getrokken. De trucks rijden naar het bedrijf toe via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg op het oostelijk perceel. Deze ontsluitingsweg is slechts in één richting in te rijden. Vrachtwagens worden hierdoor gedwongen om een rondje te rijden via de ontsluitingsweg en het parkeerterrein naar de huidige bedrijfslocatie om vanaf daar weer het terrein te kunnen verlaten. Dit komt de verkeersveiligheid zeer ten goede. Een ander voordeel van dit rondje is dat om dit mogelijk te maken zal een deel van de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt moeten worden. (zie figuur 5 in blauw het te slopen deel). De overige bebouwing zal op termijn worden vernieuwd waarbij tevens de daken van de bedrijfsgebouwen waarin asbest is verwerkt zullen worden vervangen.

Compensatie natuur

Om de parkeerplaats op het zuidelijke perceel mogelijk te maken, heeft de initiatiefnemer ca 1.600m² bos verwijderd. Deze gronden (zie bestemming Natuur in plangebied op figuur 4) hadden de bestemming 'Natuur' die zal worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' (zie inzet figuur 4). Om de verloren gegane natuur te compenseren wordt gebruik gemaakt van het oostelijke perceeldeel. Op dit perceel wordt in totaal 2.770m² natuur gerealiseerd (zie figuur 5). Naast de verplichte compensatie van 1.600m² (de natuur die



verdwijnt), wordt hiermee een kwalitatieve impuls aan de natuurontwikkeling gegeven door 1.170m² extra natuur toe te voegen. Deze natuur zal worden ingericht als fruitboomgaard (loofhoutbos) conform de voorbeelden van kwaliteitsgroen van de provincie Limburg. Daarnaast bezit initiatiefnemer tevens twee percelen in het Reigersbroek, een nabijgelegen natuurgebied, die hij wenst in te zetten ten behoeve van natuurontwikkeling. De percelen (zoals aangeduid in figuur 6), kadastraal bekend gemeente Montfort, sectie G, nummers 421 en 422, met een gezamenlijke grootte van 5.145m² worden ingericht als natuurlijk grasland. In totaal komt er dus 6.315m² aan nieuwe natuur bij.

Aansluiten op natuur van Stichting Limburgs Landschap

Stichting Limburgs Landschap heeft recent ten zuiden van het plangebied nieuwe aanplant van natuur gedaan en een grondwal aangebracht. De voorziene compensatie van initiatiefnemer sluit hier direct op aan. De meerwaarde hiervan is dat één aan elkaar verbonden natuurzone wordt gecreëerd. Qua soorten wordt op advies van Limburgs Landschap en de gemeente gedacht aan de aanplant van fruitbomen en zoombeplanting. Hiermee wordt een overgang gecreëerd van het bosgebied richting de kern van Montfort.

Landschappelijke en ruimtelijke inpassing

Een eerder bezwaar op de planvoornemens was dat het ten zuiden van het bedrijf van de heer Peeters gelegen kasteel een open uitzicht had op het transportbedrijf. Echter heeft Limburgs Landschap, mede met het oog hierop, ten zuiden van het perceel de recente aanplant van natuur uitgevoerd. Door de zuidelijk gelegen groene natuurbuffer is transportbedrijf Peeters géén zichtlocatie meer vanuit het kasteel. Het bezwaar hiertegen is daarmee ongegrond geworden. De initiatiefnemer zal zelf aan de zuidzijde van zijn perceel, aansluitend op de ontwikkeling van Limburgs Landschap, een rij laanbomen of een groene haag aanplanten.

Het oostelijk perceel zoals op figuur 4 is aangeduid binnen het plangebied met de bestemming agrarisch (lichtgroen), is in totaal circa 5.280m² groot. Van dit perceel wordt 2.770m² in gericht als natuur. De overige 2.510m² van het perceel heeft de bestemming 'Groen – 1' en 'Groen – 2' gekregen en wordt aangewend om de parkeervoorziening landschappelijk in te passen en te ontsluiten. Ook wordt er op dit perceel nog een kleine opstal van 35m² verwijderd. De landschappelijke inpassing heeft tot doel de parkeervoorziening aan het zicht van de weg te onttrekken door de aanplant van loofhoutbos met zoombeplanting. De parkeervoorziening voor opleggers wordt als het ware ingepakt in het groen wat de zichthinder vanaf de weg maar ook vanuit het kavel van de buurman zal doen afnemen.

Afstemming met directe omgeving

In het verleden hebben uit de directe omgeving twee partijen (Huysbongerdweg 10 & 27) bezwaar aangetekend tegen het voornemen om een parkeerplaats aan te leggen op het oostelijk perceel. Inmiddels is de beoogde locatie van de parkeerplaats, mede hierdoor, gewijzigd naar het zuidelijk perceel. De bezwaren destijds hadden betrekking op: geluidhinder, hinder door stof en zichthinder.

Om tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit de omgeving is het ontwerp met hen afgestemd en zijn in het ontwerp verschillende maatregelen opgenomen. Zo wordt de nieuwe inrit, gelegen op het oostelijk perceel, uitgevoerd in stelconplaten om stofvorming te voorkomen. Het huidige terrein is immers momenteel slechts verhard met puinverharding. Doordat alle opleggers van het oostelijk perceel zijn verwijderd, is de zichthinder vanuit de Huysbongerdweg 10 weggenomen.

Het ontwerp is afgestemd en besproken met deze burens. Zij hebben hun wensen kenbaar gemaakt, die wij in onderling overleg hebben verwerkt in dit schetsontwerp.

Een voorstel met draagvlak en kwaliteitsimpuls natuurwaarden

Het voorgestelde schetsontwerp is afgestemd met de betrokken partijen, te weten:

- De gemeente Roerdalen, specifiek met de landschapsarchitect
- Stichting Limburgs Landschap om onafhankelijk advies in te winnen
- Provincie Limburg over de compenserende maatregelen
- De directe omgeving.

Alle wensen en eisen van stakeholders zijn verwerkt in dit ontwerp. Zodoende ontstaat er een ontwerp die bij alle stakeholders draagvlak heeft, maar daarnaast ook daadwerkelijke waarde toevoeging heeft voor de natuurcompensatie.

3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen, die op hun beurt nader zijn onder te verdelen in dertien nationale belangen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & 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 zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast versterkt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd.

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bepaalt dat een toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. De eerste vraag die dient te worden beantwoord is of er bij de uitbreiding van een bestaand transportbedrijf sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien deze vraag positief beantwoord kan worden dient daarna de vraag te worden beantwoord wat het verzorgingsgebied is van het transportbedrijf. Als laatste dient te worden bepaald of de ontwikkeling binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de realisatie buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt dient te worden gemotiveerd waarom dit niet mogelijk is binnen het stedelijke gebied. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder').

Toets Ladder van duurzame verstedelijking

De uitbreiding van de bestemming bedrijf behelst de realisatie van een parkeervoorziening voor opleggers op eigen terrein. De gronden waarop de parkeervoorziening wordt gerealiseerd zijn in eigendom van de initiatiefnemer en kunnen niet worden bebouwd. Van een leegstandseffect is dan ook geen sprake. De opleggers die er worden geparkeerd zijn reeds lange tijd in bezit en in gebruik door het transportbedrijf.

De parkeervoorziening voor opleggers wordt gerealiseerd om de overlast op te lossen die wordt veroorzaakt door de opleggers die noodgedwongen in het openbaar gebied of bij klanten moeten worden

geparkeerd. Omdat de behoefte aan deze parkeervoorziening afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening, in dit geval het transportbedrijf, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Er hoeft niet te worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Hiervoor wordt tevens verwezen naar de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:943d.d. 5 april 2017) waarin wordt gesteld dat een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening, zoals bijvoorbeeld een recreatieterrein, evenmin aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Ondanks dat er niet hoeft te worden getoetst aan de ladder, wordt in onderstaande paragrafen kort ingegaan op de noodzaak van uitbreiding en mogelijkheden tot verplaatsing van het transportbedrijf.

Initiatiefnemer heeft een transportbedrijf dat met name is gespecialiseerd in het vervoeren van betonnen breedplaatvloeren. Een belangrijke klant van het transportbedrijf, een firma die deze vloerdelen produceert, is gevestigd binnen een straal van enkele kilometers (Posterholt). Deze breedplaatvloeren worden toegepast in de bouw en worden door het transportbedrijf vervoerd door heel Nederland en België.

Omdat er een groot tekort aan parkeerruimte voor opleggers is op de huidige locatie en dus initiatiefnemer een deel van zijn opleggers niet kan stallen bij zijn bedrijf, maakt hij noodgedwongen gebruik van parkeervoorzieningen voor opleggers elders. Hij stalt zijn opleggers nu voornamelijk bij zijn klanten waaronder die in Posterholt maar ook op bedrijventerreinen in de buurt met de nodige overlast tot gevolg. Tot voor kort werden de opleggers door de producent van de breedplaatvloeren gestald op de markt waar de transporteur ze aankoppelde en vervoerde. Met de realisatie van de parkeervoorziening voor opleggers wordt niet voorzien in een groei van het bedrijf, het voorziet in het terugdringen van overlast die wordt veroorzaakt door de opleggers die niet op eigen terrein gestald kunnen worden. Na realisatie kan een deel van de opleggers wel worden gestald op eigen terrein waarmee de overlast af zal nemen en het bedrijf efficiënter kan functioneren.

Initiatiefnemer heeft momenteel 50 tot 60 opleggers en circa 25 vrachtwagens in gebruik. De vrachtwagens worden zo veel mogelijk op het huidige bedrijfsperceel aan de Huysbongerdweg 29 geparkeerd. Op zijn terrein aan de Huysbongerdweg is momenteel amper plaats voor opleggers. Het grootste deel staat van de opleggers zijn in gebruik of staan bij klanten. Deze opleggers blijven noodgedwongen langer staan bij de klanten omdat er te weinig parkeerruimte voor opleggers is op het huidige perceel. Dit is voor zowel initiatiefnemer als voor zijn klanten geen houdbare situatie. Dit is dan ook de directe aanleiding geweest voor initiatiefnemer om een deel van zijn gronden in gebruik te nemen als extra parkeervoorziening voor opleggers, al stond de huidige bestemming dat gebruik niet toe. Met de realisatie van de parkeervoorziening voor opleggers neemt de capaciteit toe met 15-20 plaatsen. Al betekent dit niet dat alle opleggers op het bedrijf kunnen worden gestald, het betekent wel een enorme verbetering ten opzicht van de huidige situatie.

Tevens is er gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden op de locatie aan de Huysbongerdweg. Hier is eerst geprobeerd de gronden te verwerven van de eigenaar van nummer 27. Dit bleek echter niet haalbaar omdat de eigenaar van de gronden niet wenste te verkopen. Initiatiefnemer is tevens eigenaar van gronden ten oosten van nummer 27. Initiatiefnemer heeft geprobeerd dit oostelijk gelegen perceel middels een bestemmingsplanwijziging om te zetten naar parkeervoorziening voor opleggers. Dit stuitte echter op onoverkomelijke bezwaren vanuit de omgeving waardoor de procedure is stilgelegd. Er werd met name gevreesd voor een sterke toename van zicht- en geluidshinder. Het nu voorliggende alternatief is overigens afgestemd met de bezwaarmakers en kan op hun goedkeuring rekenen.

De laatste stap die vervolgens gezet dient te worden is het onderzoeken in hoeverre bedrijfsverplaatsing van de huidige locatie buiten bestaand stedelijk gebied, naar een locatie binnen het bestaand stedelijk

gebied, of bedrijventerrein, een haalbare mogelijkheid biedt. Dit blijkt echter bedrijfseconomisch onverantwoord. Een inventarisatie van de initiatiefnemer laat zien dat met de bedrijfsverplaatsing dermate hoge herhuisvestingskosten zijn gemoeid dat dit bij gelijkblijvende resultaten tot een faillissement van het transportbedrijf zou leiden.

Het huidige perceel biedt te weinig mogelijkheden om te kunnen voorzien in de gewenste uitbreiding. Herhuisvesting is uit bedrijfseconomisch oogpunt onverantwoord en het oostelijk perceel stuit op bezwaren vanuit omwonenden. Dit heeft ertoe geleid dat als enige overgebleven optie het perceel direct ten zuiden van het huidige bedrijf en nummer 27 en 29 overblijft. Zoals in deze toelichting te lezen valt ligt het perceel in de Goudgroene natuurzone. Echter indien het initiatief een kwaliteitsverbetering oplevert is realisatie van een parkeervoorziening voor opleggers onder voorwaarden mogelijk.

In de toekomstige situatie wordt een parkeervoorziening mogelijk gemaakt voor circa 15-20 opleggers op het perceel ten zuiden van het huidige transportbedrijf. Een toegangsweg wordt gecreëerd naar dit perceel. Bijkomend voordeel hiervan is dat dit een efficiënter gebruik van de gronden van het bedrijf tot gevolg heeft omdat het mogelijk wordt een rondje te rijden. Dit heeft tot gevolg dat er efficiënter met de beschikbare ruimte omgegaan kan worden en omdat het rondje slechts van 1 kant in te rijden is, heeft dit tevens een positief effect op de geluidsproductie. Omdat de parkeervoorziening en de toegangsweg landschappelijk worden ingepast zal tevens de mogelijke zichthinder tot een minimum worden beperkt. Het volledige compensatievoorstel wordt hieronder verder uitgewerkt.

Conclusie Rijksbeleid

De uitbreiding van het bedrijf met een parkeervoorziening voor opleggers is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft dus niet te worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Ondanks dat is er toch gekeken naar en gebleken dat herhuisvesting naar een andere locatie niet haalbaar is. Uitbreiding op de huidige locatie is het enige haalbare alternatief. Dit kan mogelijk gemaakt worden door middel van het provinciale beleid voor natuurcompensatie alsmede het gemeentelijk kwaliteitsmenu.

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 POL 2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en Omgevingsverordening Limburg 2014

Het planvoornemen is getoetst aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en aan de Omgevingsverordening Limburg 2014. Hieruit blijkt dat het planvoornemen getoetst dient te worden aan de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014. Tevens blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de goudgroene natuurzone (toekomstige parkeerplaats) en het bronsgroene landschap (toekomstige inrit ontsluitingsweg).

Bestuursafspraken bedrijventerreinen regionale uitwerking POL2014

POL2014 is in co-creatie met alle Limburgse gemeenten en stakeholders tot stand gekomen, met als motto 'Limburg is van ons allemaal'. In het POL is beschreven hoe we als overheden samen met marktpartijen en maatschappelijke organisaties ervoor moeten zorgen dat we kansen daadwerkelijk benutten en de grote uitdagingen, zoals het wegnemen van de mismatch tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen, aangaan. Nieuwe ontwikkelingen worden altijd vanuit een brede context planologisch beoordeeld. De samen met de gemeenten opgestelde visies op de regio's vormen hierbij een referentiekader. De in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 opgenomen principes met betrekking tot het thema bedrijventerreinen vormen het vertrekpunt voor regionaal en gemeentelijk beleid.

Voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande terreinen worden de volgende basisprincipes gehanteerd. Nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande terreinen zijn onder meer mogelijk als:

- binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is;
- deze toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod;
- beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (kavelniveau) voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven, is onder voorwaarden mogelijk, via maatwerken met een goede onderbouwing;
- de ontwikkeling past binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes, waaronder de ladder van duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaande (beeldbepalende en monumentale) panden;
- er tegelijkertijd elders in de regio bestaande voorraad of harde plannen (in vergelijkbare omvang) uit de markt worden genomen;
- hierover overeenstemming is bereikt in het regionaal afstemmingsoverleg bedrijventerreinen.

Momenteel wordt in het regionaal afstemmingsoverleg bedrijventerreinen gewerkt aan gemeenschappelijke afspraken. Deze zijn momenteel echter nog niet definitief. Echter, binnen de geformuleerde basisprincipes zijn voldoende aanknopingspunten om de uitbreiding van het solitair gevestigde transportbedrijf beperkt te laten uitbreiden. Maatwerk is hier op zijn plaats en de motivatie wordt gegeven middels voorliggend bestemmingsplan.

Conclusies bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014

De bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief. Het initiatief zal worden meegenomen in het regionaal overleg voor de werklocaties.

Goudgroene natuurzone in het POL 2014



De toekomstige parkeerplaats is gelegen binnen de goudgroene natuurzone conform het POL 2014. De goudgroene natuurzone omvat **bestaande bos- en natuurgebieden**, gebieden die de komende jaren zullen worden omgevormd tot natuurgebied en een klein areaal landbouwgebieden waarin sprake is van agrarisch natuurbeheer (volledig omsloten door Natura2000- gebieden). Maar de zone omvat ook andere gebieden: wegen die door het gebied lopen en verspreide bebouwing, vaak agrarische bedrijven (de zgn. bouwblokken) of kloosters. Dat heeft alles te maken met het feit dat de POL-kaart niet de precisie heeft, noch nastreeft, van een bestemmingsplan. De wijze **waarop met wijziging van bestemmingen binnen de goudgroene natuurzone moet worden omgegaan, is niet overal hetzelfde**. De regels uit de Omgevingsverordening gelden voor de hele goudgroene zone, maar de invulling ervan varieert per situatie.

Goudgroene natuurzone in de Omgevingsverordening Limburg

Conform artikel 2.6.2 ‘bescherming Goudgroene natuurzone’ zijn nieuwe ruimtelijke plannen, dan wel een wijziging van bestaande plannen, niet mogelijk indien deze wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Conform artikel 2.6.5 ‘kleinschalige ingrepen’ blijkt dat het verbod uit 2.6.2. niet van toepassing is mits de kleinschalige ingreep leidt tot een verbetering van de Goudgroene natuurzone in het desbetreffende gebied. Dit vindt alleen toepassing wanneer uit het ruimtelijk plan blijkt dat:

- de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van de Goudgroene natuurzone in het desbetreffende gebied;
- de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve versterking van de Goudgroene natuurzone;
- de oppervlakte natuur van de Goudgroene natuurzone ten minste gelijk blijft, en
- de kwaliteitswinst niet wordt gefinancierd uit reguliere middelen voor realisatie van de Goudgroene natuurzone.

Conclusies goudgroene zone

In dit geval zijn de aanwezige natuurwaarden al verwijderd. De kwaliteit van een deel van de bestaande bomen op het zuidelijke perceel was dusdanig dat deze uit veiligheidsoverwegingen reeds zijn gerooid. Dit is echter zonder overleg of goedkeuring van de gemeente uitgevoerd. Om toch zorg te dragen dat deze ingreep leidt tot een kwalitatieve versterking van de goudgroene natuurzone met een toename aan oppervlakte heeft de initiatiefnemer een compensatievoorstel opgesteld.

Partijen zijn van mening dat dit compensatievoorstel voldoende kwalitatieve meerwaarde biedt ter compensatie. Het inrichtingsvoorstel is verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.2.

Bronsgroene natuurzone in het POL 2014



Bronsgroene landschapszone

Voor natuur in de bronsgroene landschapszone wordt in het POL 2014 verwezen naar het landschapsbeleid in paragraaf 7.5. In deze paragraaf blijkt dat de Limburgse ambitie zich richt op het behoud en versterken van de kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het landschap, in combinatie met het ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dat landschap. Ruimtelijke kwaliteit wordt hierbij gezien als de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving.

Conclusies bronsgroene landschapszone

Op het gebied dat aangeduid wordt als bronsgroene landschapszone wordt een inrit aangelegd voor het transportbedrijf en wordt de parkeervoorziening landschappelijk ingepast. De rest van het terrein wordt ingericht ten behoeve van natuur. Deze ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de kenmerkende kwaliteit in dit landschap. Het compensatievoorstel wordt in paragraaf 3.3.2. nader toegelicht.

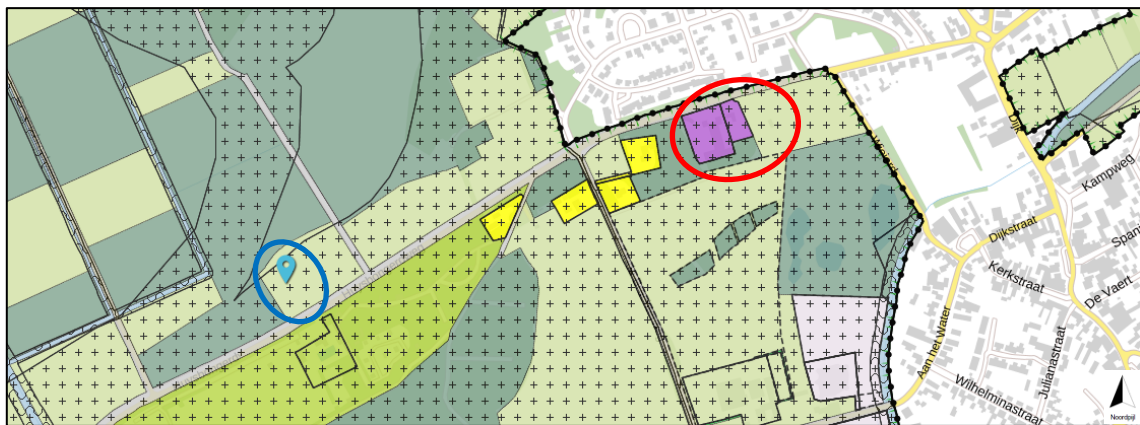
Conclusies provinciaal beleid

Met inachtneming van de gestelde voorwaarden vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerende bestemmingsplan

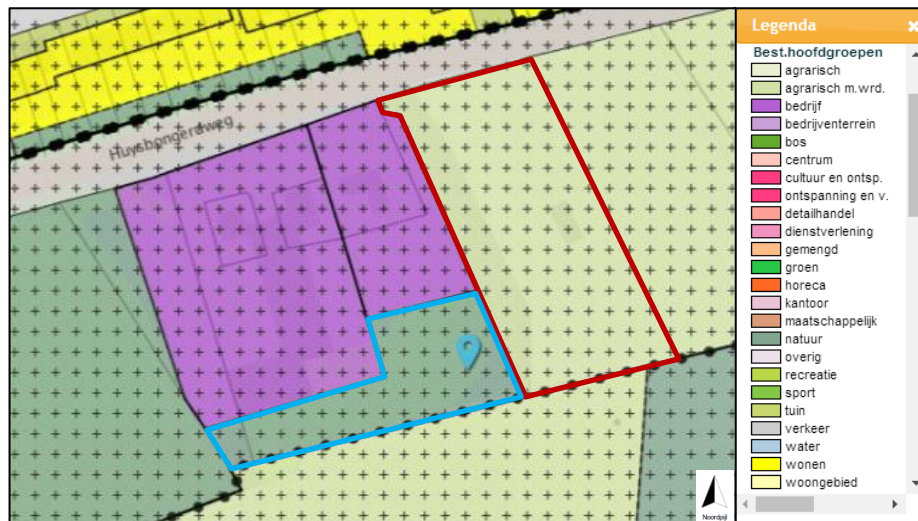
Het volledige plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen, 2^e herziening’ (2016).



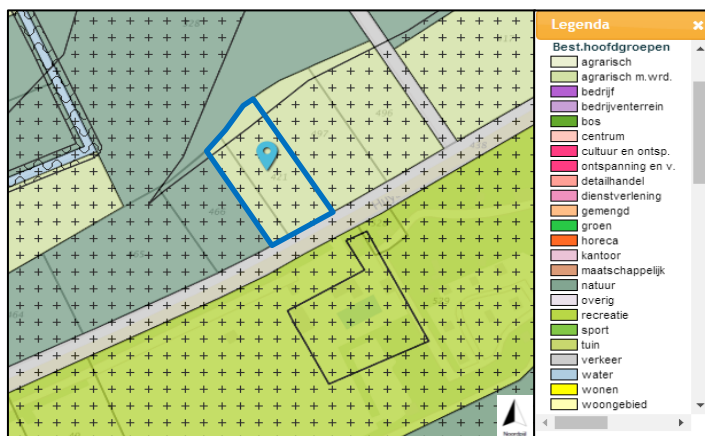
Figuur 7: Uitsnede verbeelding buitengebied 2e herziening, transportbedrijf (rood) compensatiegebied (blauw)

Het plangebied bestaat feitelijk uit een tweetal locaties (zie figuur 7). De percelen ter hoogte van het transportbedrijf aan de Huysbongerdweg 29 (rode cirkel) en de percelen ter hoogte van het natuurgebied het Reigersbroek (blauwe cirkel). Ter plaatse van het plangebied ter hoogte van het transportbedrijf gelden de bestemmingen ‘Natuur’ (zuidelijk perceel), ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1’ (oostelijk perceel). Zie figuur 8. Tevens geldt voor het hele plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie – 5’ en een gebiedsaanduiding milieuzone-roerdalslenk II. Deze bestemmingen staan de uitbreiding van een transportbedrijf niet toe.

Ter plaatse van het plangebied in het Reigersbroek (zie figuur 9) geldt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’. Ook hier geldt de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie – 5’ en een gebiedsaanduiding ‘milieuzone-roerdalslenk II’. Deze bestemmingen staan de realisatie van natuur wel toe maar biedt geen enkele bescherming of instandhoudingsverplichting voor de natuurwaarden. Door deze gronden positief te bestemmen als ‘natuur’ wordt de bescherming en instandhouding van deze gebieden als natuurgebied geborgd.



Figuur 8: uitsnede vigerend bestemmingsplan transportbedrijf, oostelijk perceel in rood en zuidelijk perceel in blauw



Figuur 9: uitsnede vigerend bestemmingsplan natuurcompensatie in blauw

Strijdigheden

Op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen, 2^e herziening’ hebben de gronden van het perceel waarop de parkeergelegenheid is gerealiseerd, de bestemming ‘Natuur’. Deze gronden zijn bestemd voor natuur in de vorm van bos, weilanden, moeras, water, heide en/of zandgronden; het behoud, herstel en de ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden; het behoud, herstel en de ontwikkeling van de hier aanwezige ecologische waarden. Alsmede onder andere voor parkeer- en verkeersvoorziening ten dienste van het bovenstaande gebruik. Omdat de parkeervoorziening is opgericht ten dienste van een transportbedrijf is de aanleg hiervan strijdig met het bestemmingsplan. De bestemming ‘Natuur’ dient te worden gewijzigd in ‘Bedrijf’ en ‘Groen – 2’. Deze laatste in verband met de landschappelijke inpassing van de parkeervoorziening.

Initiatiefnemer heeft in een eerder stadium het oostelijk perceel verhard met als doel dit in gebruik te nemen als parkeerterrein. Op basis van het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden van het oostelijke perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1’. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Deze gronden zijn in het verleden verhard. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden deze gronden deels heringericht als natuur en deels als groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de parkeervoorziening voor opleggers. De

inrichting en het gebruik van de gronden met bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' als 'Natuur', 'Groen - 1' en 'Groen - 2' is strijdig met het bestemmingsplan.

Zoals hierboven al kort aangehaald is het gebruik van de gronden in het Reigersbroek als natuur niet strijdig. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' staat het behoud, versterking en ontwikkeling van de natuur- en ecologische waarden van de gronden toe. Echter staat deze ook de uitoefening van een agrarisch bedrijf toe dus biedt deze bestemming geen enkele bescherming of instandhoudingsverplichting voor de natuurwaarden. Door deze gronden positief te bestemmen als 'natuur' wordt de bescherming en instandhouding van deze gebieden als natuurgebied geborgd.

Conclusie vigerend bestemmingsplan

De realisatie van natuur en groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de parkeervoorziening voor opleggers op de gronden met bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' en het legaliseren van het gebruik van gronden met de bestemming 'Natuur' als parkeervoorziening bij het transportbedrijf en 'Groen - 1' en 'Groen - 2', deze laatste ten behoeve van de landschappelijke inpassing, zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast worden de percelen in het Reigersbroek positief bestemd als 'Natuur' waardoor het gebruik en de instandhouding daarvan geborgd is in het bestemmingsplan. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

3.3.2 Structuurvisie Roerdalen 2030

Op 20 december 2012 heeft de gemeente Roerdalen een structuurvisie, genaamd Structuurvisie Roerdalen 2030, vastgesteld. De structuurvisie is een ruimtelijke vertaalslag van de strategische visie 'Roerdalen 2025'. De nieuwe structuurvisie biedt een overkoepelend ruimtelijk beleid voor de hele – relatief jonge- (fusie)gemeente. In de Structuurvisie is ten doel gesteld de gemeente op de lange termijn aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te houden. Wonen in leefbare kernen in een waardevol landschap is hierbij het uitgangspunt.

De gemeente faciliteert bestaande bedrijven, waarbij het accent ligt op kleinschaligheid en ambachtelijkheid. Voor grootschalige industriële bedrijvigheid is geen plaats in Roerdalen. De uitbreiding van bestaande solitaire bedrijven in het buitengebied is mogelijk middels het Roerdalens kwaliteitsmenu wat onderdeel uitmaakt van de structuurvisie. Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, wat dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage.

Het Roerdalens kwaliteitsmenu

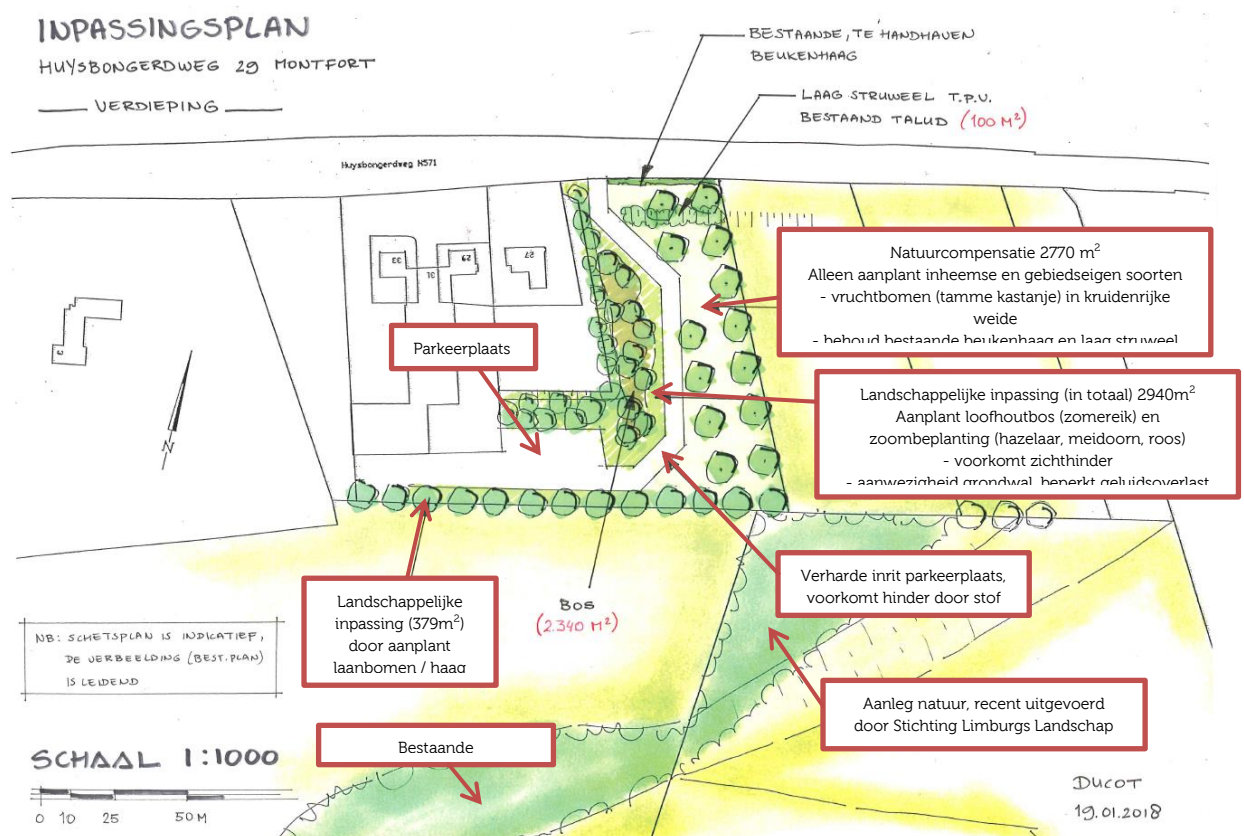
Om ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied (buiten het bestaand stedelijk gebied) mogelijk te maken dient te worden voldaan aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen alleen zijn toegestaan indien sprake is van een kwaliteitswinst.

Compensatievoorstel

De initiatiefnemer heeft 1.600m² natuur verwijderd. Daarvoor brengt hij 2.770m² (op het oostelijk perceel) + 5.145m² (op de percelen in het Reigersbroek) aan natuurwaarden terug. Hiervan dienen de verloren gegane natuurwaarden te worden afgetrokken om de totale toename te verkrijgen. De toename aan m² biedt namelijk een kwalitatieve impuls aan de natuurwaarden van $2.770\text{m}^2 - 1.600\text{m}^2 = 1.170\text{m}^2$ op het oostelijk perceel en 5.145m² in het Reigersbroek. De aanplant bestaat uit een kern van boomsoorten (loofhoutbos, tamme kastanjabomen en in het Reigersbroek bloemrijk grasland) met een mantel van struik- en boomsoorten. Een geleidelijke overgang van hoog naar laag is van belang als

leefomgeving en trekroute van insecten (met name vlinders), maar ook kleine zoogdieren. Daarnaast zorgt het voor een duidelijk leesbare overgang van het bos naar het akkerland wat de kern Montfort omzoomt. Deze combinatie van bos, mantel en vruchtbomen geeft bovendien een aantrekkelijk en natuurlijk beeld.

In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om op het oostelijk perceel vruchtbomen (tamme kastanje) toe te passen. Dit heeft een wat opener karakter en zorgt voor een geleidelijke overgang van de kern Montfort naar het waardevolle bos gelegen in de Goudgroene natuurzone wat ten westen van het transportbedrijf begint. Ondanks dat het karakter wat opener zal zijn ontnemen de bomen wel het zicht op de vrachtwagens en de opleggers. Het perceel wordt naarmate men verder naar het zuiden en westen komt steeds verder verdicht met loofhoutbos en zoombeplanting.



Figuur 10: Het compensatievoorstel

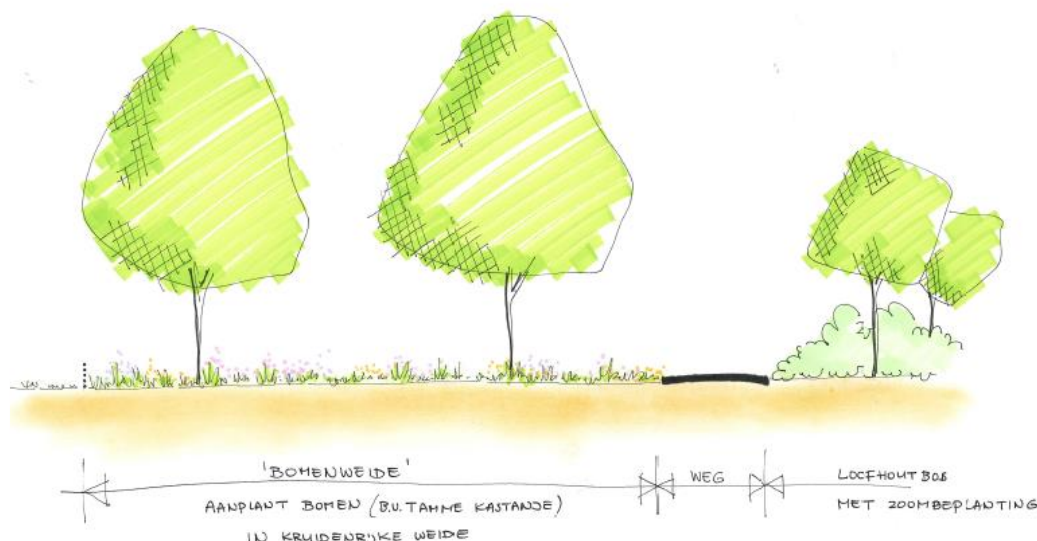
Aansluiten op natuur van Stichting Limburgs Landschap

Stichting Limburgs Landschap heeft recent ten zuiden van het plangebied nieuwe aanplant van natuur gedaan en een grondwal aangebracht. De compensatie die de initiatiefnemer voornemens is te realiseren, sluit hier direct op aan. De meerwaarde hiervan is dat één aan elkaar verbonden natuurzone wordt gecreëerd.

Een voorstel met draagvlak en kwaliteitsimpuls natuurwaarden

Het voorgestelde schetsontwerp wordt afgestemd met de betrokken partijen en bestaat uit:

- Realisatie van 2.770m² natuur wat aansluit bij bestaande natuur
- Toevoeging van in totaal $2.770 - 1.600 = 1.170\text{m}^2$ aan natuur als extra kwaliteitsimpuls op het oostelijk perceel
- Toevoeging van 5.145m² aan natuur als extra kwaliteitsimpuls in het Reigersbroek
- Landschappelijke inpassing met een totale oppervlakte van $2940 + 379 = 3.319\text{m}^2$
- Verwijderen van een bijgebouw (ca 35m²) en een bedrijfsgebouw (ca 145m²)



Figuur 11: dwarsdoorsnede van het oostelijk perceel compensatievoorstel

Aanleg Loofhoutbos met zoombeplanting

Het loofhoutbos met zoombeplanting zal worden toegepast ten westen van de toegangsweg naar de parkeervoorziening (dus aan de kant richting de bebouwing).

De basis voor een kwalitatief hoogwaardig bos met mantel vormt goed plantsoen. Dit is plantsoen van een goede herkomst (inheems) en leeftijd (2 of 3 jarig). Aanplant in een plantverband van 1,50 m x 1,50 m (afstand tussen en in de rijen 1,50 m) en middels individuele menging van de plantsoorten.

Mantel (zoom) : overwegend struiken met enkele bomen.

Gewenste soorten: *Corylus avellana* (hazelaar), *Crataegus monogyna* (meidoorn), *Prunus spinosa* (sleedoorn), *Rosa canina* (hondsroos), *Rosa rubiginosa* en *Quercus robur* (eik, als boom).

Bos: Overwegend bomen met enkele struiken.

Gewenste soorten: *Quercus robur* (zomereik), *Acer pseudoplatanus* (esdoorn), *Carpinus betulus* (haagbeuk), *Castanea sativa* (tamme kastanje) en *Corylus avellana* (hazelaar, als struik).

Beheer en onderhoud

Het beheer van nieuw aangelegd bos/mantel bestaat de eerste 10-20 jaar uit 'nietsdoen'. Mogelijk dat aan de randen (langs infra) eens in de 10 jaar een gedeelte van de beplanting 'afgezet' kan worden.

Op lange termijn (na ca. 20 jaar) is het wellicht wenselijk om in het bos te dunnen om hiermee licht en openheid in de beplanting te krijgen.

Aanleg Bomenweide in bloem- en kruidenrijk grasland

Dit wordt ten oosten van de toegangsweg (dus richting de kern Montfort) aangelegd. Het betreft een kruidenrijke en natuurlijk ogende weide met daarin een aantal (vrucht)bomen, bij voorkeur Tamme Kastanje. Deze bomenweide is ecologisch en landschappelijk gezien erg interessant. Vooral insecten (vlinders/bijen) en kleine zoogdieren (met name vogels) zullen dankbaar gebruik maken van dit landschapstype.

De basis vormt een bloem- en kruidenrijke begroeiing welke past in de omgeving. Verschil in bloeikleur- en tijd geeft een aantrekkelijk beeld en vormt een aantrekkingskracht voor vele diersoorten. De bomen (Tamme Kastanje) worden geplant in de weide.

Beheer en onderhoud

Het beheer van de weide beperkt zich tot het jaarlijks 1 keer maaien (na vruchtzetting van de kruiden) en afvoeren van het maaisel. Door afvoeren van het maaisel vindt vershraling van de grond plaats. Dit komt de soortenrijkheid van de weide ten goede. Periodieke begrazing met bijvoorbeeld schapen is tevens mogelijk als beheermaatregel.

Financiële bijdrage in het kader van het Roerdalens kwaliteitsmenu

Voor het omzetten van de bestemming 'Natuur' naar 'Bedrijf' geldt de basisinspanning van landschappelijke inpassing en een aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregel of financiële bijdrage. De bijdrage voor de omzetting naar de bestemming 'Bedrijf' bedraagt € 35 per m². Specifiek voor de initiatiefnemer zou dit uitkomen op een totale bijdrage van € 56.000,- (1600m² x € 35,-).

De 1.600m² natuur die is verwijderd ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaats op het zuidelijke perceel wordt in zijn geheel gecompenseerd op het oostelijke perceel. Daarnaast wordt er 2.770m² aanvullende natuur gerealiseerd wat een duidelijke aanvullende kwalitatieve maatregel is. Door het toepassen van een dicht plantverband worden de voertuigen aan het beeld onttrokken en wordt een groene afscherming gerealiseerd tussen het bedrijf en de omliggende woonbebouwing. Daarnaast wordt aangesloten op de omliggende natuurwaarden door de aanplant van inheems loofboshout. Tevens zal er op dit perceel een schuur worden afgebroken.

De 2 percelen in het Reigersbroek met een totale grootte van 5.145m² worden ingericht als natuurlijk grasland.

De exacte financiële bijdrage die overblijft na het verrekenen van de aanvullende maatregelen en de totale bijdrage conform het kwaliteitsmenu wordt als volgt berekend:

1600m ² x € 35,-	=	€ 56.000,-	Aanvullende kwaliteit, Kwaliteitsmenu
2770m ² /10.000 x 64.000	=	€ -17.728,-	nieuwe natuur, loofhoutbos
5145m ² /10.000 x 65.000	=	€ -33.436,-	nieuwe natuur, natuurlijk grasland
(7m ² x 5 m ²) x € 35,-	=	€ -1.225,-	sloop schuilhut/schuur
145m ² x € 35,-	=	€ -5.075,-	sloop bedrijfsgebouw
		€ -1.464,-	Totale bijdrage Kwaliteitsmenu

Conclusie structuurvisie Roerdalen 2030

Het compensatievoorstel is besproken met Stichting Limburgs Landschap, de gemeente en de provincie. De conclusie van dit gesprek is dat het toepassen van de LKM-methodiek met aanwending van de daarbij beschikbaar komende middelen ten behoeve van natuurontwikkeling in het Reigersbroek én een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijfskavel de beste oplossing is. Initiatiefnemer heeft tevens aangegeven dat hij een aantal verouderde bedrijfsgebouwen op de kavel zal slopen en het dak van de

grote schuur achter de bedrijfswoning zal saneren. De werkplaats zal tevens opnieuw worden opgetrokken waardoor een verzorgd en opgeruimd totaalbeeld ontstaat. De afspraken met de gemeente en de provincie aangaande de voorwaarden waaronder de ontwikkeling mag plaatsvinden en de realisatie van de nieuwe natuur worden vastgelegd in een separate overeenkomst.

Het initiatief levert de gemeente conform het kwaliteitsmenu een aanvullende kwaliteitsverbetering op en is als gevolg passend binnen de structuurvisie. Omdat de financiële bijdrage per saldo negatief is, worden er geen afdrachten gevraagd van initiatiefnemer.

4 Planologische aspecten

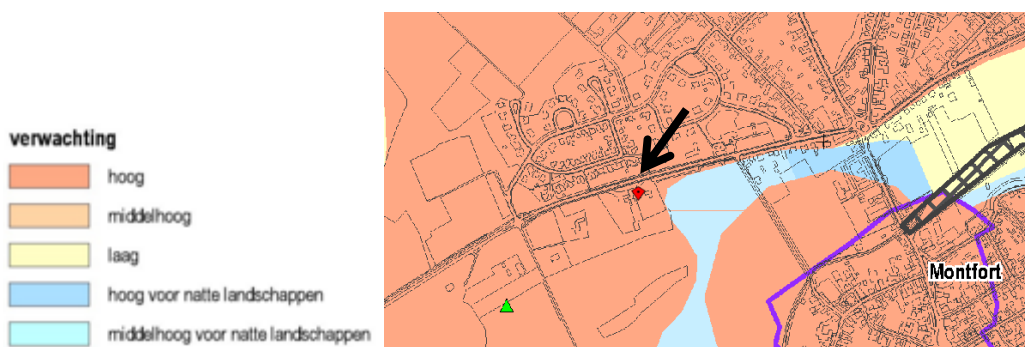
4.1 Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg kunnen voor gebieden de indicatieve archeologische verwachtingswaarden afgelezen worden. Dat houdt in dat op basis van beschikbare gegevens een voorspelling te doen is of ergens archeologische vondsten gedaan kunnen worden. Op de kaart staan gebieden met een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde.

De intentie van deze kaart is, dat gemeenten in het bestemmingsplan tot een nader onderzoek en vervolgens tot een nadere afweging dienen te komen of ter plekke een dubbelbestemming met een daaraan gekoppelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden moet worden gekoppeld.

De gemeente Roerdalen heeft in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen -2^e herziening aangegeven dat er veel hoge archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn binnen de gemeente. De gemeente heeft bij de gebieden waar een middelhoge of hoge verwachtingswaarde aanwezig is, een dubbelbestemming opgenomen.

Ter plaatse van het plangebied is een dergelijke “dubbelbestemming waarde - archeologie -5” opgenomen. Hiermee mag worden aangenomen dat ter plekke van het plangebied een hoge verwachtingswaarde aanwezig is. Voor dergelijke gebieden dient een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken aangevraagd te worden bij een aantal activiteiten.



Figuur 12: Uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart Limburg

Conclusie archeologie

Initiatiefnemer heeft een groot gedeelte van het bestaande bos gekapt ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaats. Vervolgens heeft initiatiefnemer de locatie geëgaliseerd door deze op te hogen. De bodem is aldus niet verstoord. Er mag vanuit worden gegaan dat alle eventueel aanwezige archeologische resten nog altijd aanwezig zijn. Deze worden beschermd door het opnemen van een archeologische waarde op de verbeelding. Het onderdeel archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

4.2 Flora en Fauna

4.2.1 Beleid Flora

Het voorgenumen planinitiatief is gelegen binnen de goudgroene natuurzone en de bronsgroene landschapszone, conform het POL 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Dit is reeds uitgebreid omschreven in paragraaf 3.1, bij het provinciaal beleid.



Goudgroene natuurzone



Bronsgroene landschapszone

Conclusies Flora

Gelet op het compensatievoorstel in paragraaf 3.1, bieden de compensatiemaatregelen een kwalitatieve impuls aan de aanwezige flora. Daarmee voldoet dit planvoornemen aan de gestelde eisen.

4.2.2 Soortenbescherming

Uit de provinciale gegevens blijkt dat het plan is gelegen in een onderzocht gebied. Op basis van deze provinciale gegevens komen in het plangebied géén beschermde soorten voor.

Aangezien de bomen reeds gerooid zijn vormt het huidige plangebied momenteel géén aantrekkelijk leefgebied voor zoogdieren, insecten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen of vogelsoorten. Zij zijn binnen het plangebied niet te verwachten.

Op basis van de provinciale gegevens blijkt dat in ter locatie met de rode stip in het plangebied in 2007 wel nog een zwarte kraai is gespot. Op de andere rode stippen in de nabijheid van plangebied zijn een boomkruiper en grauwe vliegenvanger gespot.



Soorten categorie 5: nesten zijn beschermd als er onvoldoende alternatieven zijn.

De zwarte kraai, de boomkruiper en de grauwe vliegenvangers zijn vogels die volgens de F&F wet onder categorie 5 vallen; “Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen”. Gelet op het feit dat er in de directe omgeving meer dan voldoende alternatieven / bomen aanwezig zijn, heeft het rooien van bomen géén negatief effect gehad op de zwarte kraai, boomkruiper en grauwe vliegenvanger

Conclusies soortenbescherming

Gelet op de constatering in 4.2.2, hebben de ingrepen geen negatieve effecten gehad op de aanwezige soorten. Op dit moment vormt het plangebied géén aantrekkelijk leefgebied voor beschermde soorten.

4.3 Waterhuishouding

Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde **watertoetsloket**. Het loket is ondergebracht bij het waterschap. Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie en ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van een watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Conclusies waterhuishouding

Uit raadpleging van de digitale watertoets (via www.dewatertoets.nl) blijkt dat de korte watertoetsprocedure van toepassing is. Dat betekent dat het planvoornemen naar verwachting geen gevolgen heeft voor het waterbeheer.

Dit planvoornemen heeft géén gevolgen voor het afvalwater. Er wordt $\pm 2000\text{m}^2$ verhard oppervlak toegevoegd. Dit heeft gevolgen voor de afvoer van hemelwater. Het hemelwater zal ter plaatse rechtstreeks infiltreren in de bodem. Of zo nodig, zal het hemelwater, na zijdelingse afwatering vanaf het verharde oppervlak afwateren naar een ondiepe afwateringsgreppel (Wadi).

4.4 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarop toegestane gebruiksvormen. Uit de Nota Bodembeheer Roerdalen en Regio Maas _ Roer 2013/2012 blijkt, conform de bodemkwaliteitskaart, dat de huidige bodemfunctieklasse 'natuur – landbouw' is. Op basis hiervan is op dit moment niet vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie.

In opdracht van Peeters Transport heeft LieveenseCSO Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het zuidelijk deel van de locatie Huysbongerdweg 29 te Montfort (d.d. 1 mrt 2017, met kenmerk 17B012.RAP001.SS).

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder samengevat:

- Op de onderzoekslocatie bevindt zich een halfverhardingslaag bestaande uit gebroken puin. Deze laag is buiten het onderzoek gehouden omdat het gecertificeerd puin betreft;
- In de bodem direct onder de verhardingslaag worden plaatselijk maximaal sporen aan bodemvreemde materialen aangetroffen. Het betreft voornamelijk de bovengrond in het noordelijk deel van de onderzoekslocatie;
- De bovengrond met maximaal sporen aan bodemvreemde bijmengingen is licht verontreinigd met kobalt, PAK en PCB. Deze grond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'Wonen';
- In de bovengrond waarin zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen is geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde gehalten aangetroffen. Deze grond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'AW2000';
- In de ondergrond wordt zeer plaatselijk matig puin aangetroffen;
- De matig puinhoudende ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, zink, koper en PCB. Deze grond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'Industrie';
- In de grond ter plaatse van de bovengrondse tank zijn zintuiglijk geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op een verontreiniging met minerale olie. De grondmonsters zijn derhalve niet separaat onderzocht maar opgenomen in een mengmonster (MM01_BGN);
- Het grondwater is niet onderzocht omdat tijdens het veldwerk bleek dat de freatisch grondwaterstand dieper dan 5 m-mv was;

Conclusie bodemonderzoek

De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn te relateren aan de in de grond aanwezige bodemvreemde bijmengingen. Met onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgelegd. De licht verhoogde gehalten vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen inrichting tot parkeerplaats. De lichte verontreinigingen liggen onder de grenswaarde voor vervolgonderzoek. Een nader bodemonderzoek is dus niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt aldus geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleid

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof (PM₁₀) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Voor projecten kan via de NIBM tool van www.infomil.nl worden vastgesteld of deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Dit project heeft betrekking op de aanleg van een parkeervoorziening voor opleggers. Op het terrein van het transportbedrijf is nu onvoldoende ruimte beschikbaar om alle opleggers te parkeren. De vrachtwagens zelf worden wel op het terrein van initiatiefnemer geparkeerd. De opleggers worden elders, voornamelijk bij de klant of op industrieterreinen in de buurt, geparkeerd. Na aankomst in de morgen van de chauffeur dient eerst de oplegger te worden gehaald alvorens een rit kan worden gemaakt. Deze dient tevens 's avonds weer teruggebracht te worden alvorens de chauffeur met de truck naar het bedrijf kan komen om zijn eigen auto op te halen om naar huis te rijden. Het realiseren van een parkeerplaats zal een verbetering van de luchtkwaliteit teweeg brengen omdat het aantal voertuigbewegingen gedurende de dag en avond zal afnemen. Een toename in verkeersbewegingen zal het niet tot gevolg hebben daar de huidige bedrijfsvoering niet zal wijzigen.

Conclusie luchtkwaliteit

Het initiatief levert een verbetering van de luchtkwaliteit op omdat het aantal voertuigbewegingen afneemt door het parkeren in de directe nabijheid van het bedrijf zal worden toegestaan.

Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

4.6 Externe veiligheid

Aangezien de uitbreiding van de bestemming bedrijf, ten behoeve van een parkeerplaats, niet zorgt voor een groter groepsrisico (GR) of plaatsgebonden risico (PR) vormt externe veiligheid géén belemmering voor dit planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Beleidskaders

Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging wordt aangesloten bij het stappenplan uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” versie 2009, ondanks dat dit afwegingskader minder geschikt is voor uitbreiding van bestaande inrichtingen. De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument

om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijk ordening indien inrichtingen dicht bij woningen worden voorzien. De publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van de inrichting tot aan de gevels van woningen. Indien de afstanden worden gerespecteerd is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijke ordening. Indien een van de afstanden niet wordt gerespecteerd, is nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of de situatie alsnog milieuhygiënisch inpasbaar is.

Het toetsingskader bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt op basis van de in de publicatie opgenomen richtafstanden. Deze richtafstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Indien sprake is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ mogen de richtafstanden met 1 stap verlaagd worden. Als voorbeeld: een richtafstand van 50 meter voor een rustige woonwijk wordt voor het gemengd gebied verkleind tot 30 meter. Indien woningen op kleinere afstand zijn gelegen dan de richtafstanden, kan voor het betreffende plandeel in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstanden. Vanaf deze stap is voor geluid een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de milieubelasting conform de omgevingsvergunning voor het aspect milieu of het Activiteitenbesluit.

In stap 2 wordt de geluidimmissie van het plan ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen bepaald en wordt beoordeeld of deze geluidniveaus voldoen aan het toetsingskader in stap 2 van de VNG-publicatie. Wanneer de richtwaarden uit stap 2 niet worden gerespecteerd, worden deze richtwaarden met 5 dB verhoogd voor stap 3. Het bevoegd gezag moet dan wel motiveren waarom deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel wordt geacht. Tevens moet dan aandacht besteed worden aan cumulatie met reeds aanwezige geluidsbronnen.

In stap 4 is het mogelijk om gemotiveerd nog hogere geluidniveaus toe te staan. Hierbij is echter een grondige onderbouwing en motivatie noodzakelijk waarbij tevens uitgebreid aandacht wordt besteed aan de cumulatie met overige geluidbronnen.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

De toekomstige parkeerplaats krijgt de bestemming bedrijf. De richtafstand voor transportbedrijven bedraagt 50 meter voor een rustige woonwijk. Aangezien de afstand van de uitbreiding tot de Huysbongerdweg 27 kleiner is dan 50 meter, is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de omgeving noodzakelijk. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op het aspect geluid.

4.8 Geluid

In opdracht van Peeters Transport heeft LievenseCSO Milieu B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Huysbongerdweg 29 te Montfort (d.d. 11 september 2017, met kenmerk 17B012.RAP003.NP).

Op deze locatie is transportbedrijf F.H. Peeters en Zn. B.V. (verder: transportbedrijf Peeters) gevestigd. Om te voorzien in de continuering van het bedrijf is het noodzakelijk dat de parkeervoorzieningen op het terrein worden uitgebreid. Het gebruik van de gronden als parkeerterrein is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, daarom is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidbelasting op de omgeving als gevolg van de totale inrichting inzichtelijk is gemaakt. Hieronder zijn kort de conclusies opgenomen.

De inrichting is gelegen aan de Huysbongerdweg 29 te Montfort. De meest nabij gelegen woningen zijn gesitueerd aan de Huysbongerdweg op circa 37 meter ten noorden van de bestaande inrichting en op circa 23 meter van de inrit naar de toekomstige parkeervoorziening. Ten oosten van de inrichting zijn woningen gelegen op circa 180 meter afstand. In westelijke richting is een woning gelegen op 55 meter afstand van de bestaande inrichting. In zuidelijke richting zijn landbouwgebieden gelegen. Tussen de bestaande inrichting en de in- en uitrit naar de parkeervoorziening is het adres Huysbongerdweg 27 gelegen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan betreft het een bedrijfsperceel zonder de nadere aanduiding bedrijfswoning. Desondanks is het pand beschouwd als geluidsgevoelig object.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtwaarden van stap 2 uit de VNG-publicatie (zie ook paragraaf 4.7). Omdat hier sprake is van een inrichting waarop de normstelling uit het Activiteitenbesluit van toepassing is, wordt voorgesteld de richtwaarde met 5 dB te verhogen. Ook aan deze richtwaarde kan echter niet worden voldaan. Omdat in de nachtperiode maximale geluidbelastingen optreden waarbij slaapverstoring niet kan worden uitgesloten, worden maatregelen voorgesteld om de geluidbelasting op de omgeving te reduceren. Deze maatregelen bestaan uit een gedragsregel met betrekking tot het parkeren van personenwagens voor 07.00 uur. Met deze maatregel wordt op alle waarneempunten voldaan aan de gehanteerde normstelling door de nachtperiode. In de avondperiode kan, ondanks deze gedragsregel niet worden voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Er wordt voorgesteld om maatwerkvoorschriften aan te vragen.

Maatregelen om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de nachtperiode te reduceren zijn niet mogelijk. Er wordt voorgesteld om voor een aantal woningen maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit aan te vragen. Op basis van een standaard gevelgeluidwering van 20 dB, wordt geconcludeerd dat aan de eisen uit het Activiteitenbesluit met betrekking tot het binnenniveau wordt voldaan.

Conclusie geluid

In de dagperiode wordt voldaan aan de gehanteerde normstelling. Met de getroffen maatregelen is de kans op slaapverstoring in de nachtperiode uitgesloten. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat mits wordt voldaan aan de maatwerkvoorschriften.

Deze voorschriften bestaan uit de gedragsregel dat er geen voertuigen nabij de erfgrens met Huysbongerdweg 27 worden geparkeerd voor 07.00 uur. De locatie waar niet geparkeerd mag worden is hiernaast aangegeven. Zie hiervoor tevens het opgestelde addendum d.d. 14 september 2017 met kenmerk 17B012.NOT001.RL.



4.9 Kabels en leidingen

In het kader van dit planvoornemen zullen geen werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen of warmteleidingen plaatsvinden. Derhalve zal het planvoornemen geen gevaren met zich meebrengen en is in overleg met de leidingbeheerder niet noodzakelijk. In het kader van kabels en leidingen vormt het planvoornemen geen belemmeringen.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan ‘Huysbongerdweg 29’ sluit qua systematiek van de regels aan bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen, 2^e herziening’, vastgesteld op 21 april 2016.

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

5.2.1 Opbouw van de regels

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen en de Wijze van meten. In hoofdstuk 2 staan de Bestemmingsregels centraal. Dit zijn de regels die behorend bij de verschillende bestemmingen die opgenomen zijn in het plan. Per hoofdfunctie (bedrijf, Groen – 2 en Natuur) is een bestemmingsregeling opgenomen die bestaat uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
en indien van toepassing:
3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. afwijken van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
6. afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.

In hoofdstuk 3 zijn de Algemene regels opgenomen. Dit hoofdstuk bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming die in hoofdstuk 2 is opgenomen.

Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4.

Toetsing aan het 'kwaliteitsmenu'

In de Structuurvisie 'Roerdalen 2030' is het Roerdalens kwaliteitsmenu opgenomen. In het Roerdalens kwaliteitsmenu is het Limburgs kwaliteitsmenu uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsbeleid. Uitgangspunt van het kwaliteitsmenu is dat er met een bijdrage uit 'rode' ontwikkelingen die beschreven zijn in de structuurvisie, ingrepen ter behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gefinancierd kunnen worden. Daarnaast is bij bouwmogelijkheden binnen en buiten het bouwvlak in artikel 3, 4, 5 en 6 ruimtelijke en landschappelijke inpassing vereist. Het Roerdalens kwaliteitsmenu is opgenomen in bijlage 3 van de regels. Bij de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die door het bevoegd gezag alleen verleend worden met toepassing van het kwaliteitsmenu wordt verwezen naar bijlage 4. In bijlage 4 is aangegeven welke kwaliteitsbijdrage geleverd moet worden bij de betreffende ontwikkeling.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming Bedrijf is toegekend aan alle niet-agrarische bedrijven. Voor de bestemming Bedrijf is gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën) (SvB). In zijn algemeenheid worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' toegestaan. In dit specifieke geval wordt een 'transportbedrijf' toegestaan, deze valt in de categorie 3.1 en sluit aan bij de bestemming van het aangrenzende terrein. Uitbreiding is alleen mogelijk met toepassing van het kwaliteitsmenu dat in bijlage 2 van de regels is opgenomen.

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vervolgfuncties opgenomen. De vervolgfuncties die mogelijk zijn, zijn afhankelijk van de aangrenzende agrarische bestemming.

Artikel 4 Groen -1

De bestemming Groen -1 is opgenomen voor die delen van het plangebied die niet als Natuur bestemd zijn, maar wel beschermd dienen te worden. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet hoger zijn dan 3 m.

Artikel 5 Groen -2

De bestemming Groen -2 is opgenomen voor groenstroken in het kader van landschappelijke inpassen.

Artikel 6 Natuur

De bestemming Natuur wordt toegekend aan bestaand of te realiseren natuurgebied. Ook bestaande bossen zijn voorzien van de bestemming Natuur. Om deze reden is hier ook de bestaande ondergeschikte houtproductie toegestaan zonder omgevingsvergunning voor werken.

Binnen de bestemming Natuur is een omgevingsvergunning vereist voor het verwijderen van houtgewas. Een uitzondering wordt gemaakt voor normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming. Bij het selectief kappen en dunnen van bossen staat de natuurdoelstelling van deze percelen voorop en is het dunnen een activiteit ten dienste van de natuurdoelstelling. Bij het kappen van complete percelen komt de natuurdoelstelling in gevaar. Het kappen in het kader van beheer en onderhoud kan worden toegestaan zonder omgevingsvergunning. Het kappen van complete bospercelen is mogelijk nadat een afweging is gemaakt in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming uitsluitend via een afwijkingsregel toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie – 5

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelregeling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Afstand bebouwing tot aan de weg

Voor nieuwbouw dient ook om redenen van verkeersveiligheid en het stedenbouwkundig beeld bebouwing op een afstand van ten minste 10 m van de as van een verharde weg met een breedte van 10 m of minder worden gebouwd of op een afstand van ten minste 15 m van de as van een verharde weg breder dan 10 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijbehorende bouwwerken is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze gebruiksregel wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken uitgesloten. Ook zijn prostitutiebedrijven en permanente bewoning van recreatiewoningen en plattelandkamers niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel is opgenomen voor de aanwezige milieuzone - roerdalslenk. Voor de regelgeving is aangesloten bij de vigerende plannen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Tevens is hierin een overige zone – te slopen bebouwing benoemd die regelt dat een deel van de bebouwing dient te worden gesloopt en niet mag worden teruggebouwd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor maten en bouwgrenzen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Naast de algemene afwijkingsregels zijn er ook een aantal algemene wijzigingsregels. Concreet gaat het om de overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Artikel 14 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregels

Artikel 15 Overgangsregels

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 15.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

Overgangsrecht gebruik

Lid 15.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 16 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Procedure bestemmingsplan

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de gelegenheid om in het voortraject overleg te plegen met belanghebbenden en omwonenden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2 Inspraak

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid vindt conform afdeling 3.4 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht) inspraak plaats door middel van een inspraakronde met zienswijzen. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 23 februari 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente Roerdalen en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. In deze anterieure overeenkomst zijn tevens afspraken vastgelegd aangaande planschade en wijze waarop voldaan wordt aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu (LKM+). De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen wordt dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de wijziging geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Omdat tijdens het opstellen van de toelichting bij het bestemmingsplan en de natuurcompensatie, reeds afstemming heeft plaatsgevonden met voormalige bezwaarmakers.

Op 10 april 2017 heeft in het kader van artikel 3.1.1 Bro vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie. Tijdens dit overleg is geconstateerd dat er een illegale uitbreiding van het bedrijf heeft plaatsgevonden in de goudgroene zone. Tijdens het vooroverleg is gezamenlijk geconcludeerd dat middels toepassing van de LKM-methodiek in combinatie met de natuurontwikkeling in het Reigersbroek én een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijfskavel, met het initiatief kan worden ingestemd. Temeer daar initiatiefnemers met de gemeente zijn overeengekomen een deel van de bedrijfsbebouwing te slopen.

De afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemers worden opgenomen in voornoemde anterieure overeenkomst. Tevens wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting de realisatie en instandhouding van de natuurcompensatie en de landschappelijke inpassing geborgd.

Bijlage 1: Verbeelding

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Notitie bij akoestisch onderzoek