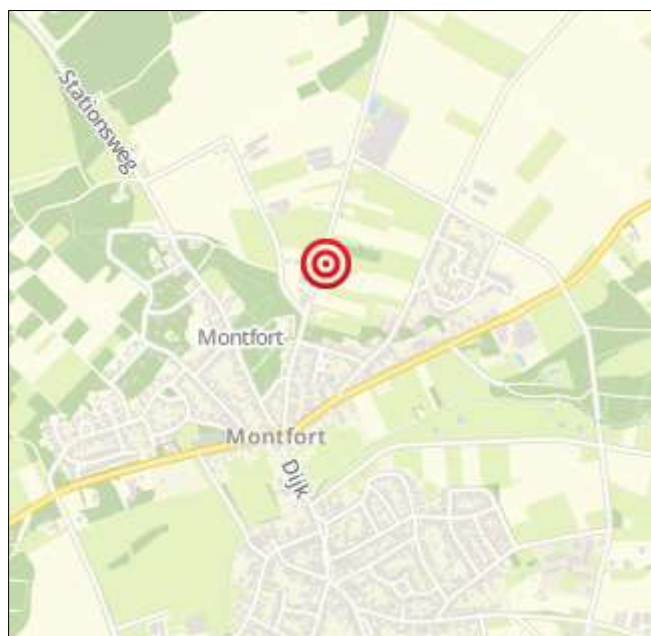


Gemeente Roerdalen

Wijzigingsplan Linnerweg 34 Montfort

*artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
perceel Montfort, sectie E nummer 535*



Opdrachtgever:

De heer J. Peeters
Aan het Water 14
6065 AP MONTFORT

Status:

Ontwerp 13 december 2017
NL.IMRO.1669.BPMFT2017.LINNERW34-OW01

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding planherziening	1
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	3
1.4.	Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2.	Planbeschrijving huidige situatie	6
2.3.	Planbeschrijving nieuwe situatie	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN	18
4.1.	Milieuwetgeving	18
4.1.1.	Bodem	18
4.1.2.	Geluid	19
4.1.3.	Luchtkwaliteit	20
4.1.4.	Bedrijven en milieuzonering/geur	21
4.2.	Externe veiligheid	24
4.3.	Waterhuishouding	25
4.4.	Archeologie	28
4.5.	Cultuurhistorie	28
4.6.	Flora en fauna	29
4.7.	Landschapswaarden	30
4.8.	Verkeer en parkeren	31
4.9.	Kabels en leidingen	32
4.10.	Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage	32
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	37
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	37
5.2.	Ruimtelijke hoofdopzet	37
HOOFDSTUK 6	PLANOPZET	38
6.1.	Toelichting bij regels	38
6.2.	Toelichting bij verbeelding	38
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	39
7.1.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	39
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.2.1.	Inspraakprocedure	39
7.2.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
7.2.3.	Zienswijzenprocedure	40
HOOFDSTUK 8	BIJLAGEN	41

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming op het adres Linnerweg 34 te Montfort (perceel sectie E nr. 535) van “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1” naar “Wonen – Buitengebied”.

Voor het perceel geldt het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening”. In dat plan kan de agrarische bestemming worden gewijzigd volgens artikel 4.7.5. van de planregels, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf en onder nadere voorwaarden.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is in principe toegestaan onder voorwaarde dat zowel het bouwblok als de bebouwing in omvang verminderen, met als doel dat ter plaatse kwaliteitsverbetering ontstaat. Bij het plan zal sprake zijn van een forse kwaliteitsverbetering, vanwege de sloop van de voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied op een locatie met een sterk verrommelde situatie en uitstraling.

Het op te stellen wijzigingsplan is gericht op het slopen van 1.147,00 m² van de voormalige agrarische bebouwing en het plegen van nieuwbouw van 373,75 m² binnen een nieuw verkleind bouwvlak. Voor het aanpassen van het bouwvlak en de sloop van het grootste deel van de bestaande voormalige agrarische bebouwing, is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing, zoals opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie “Roerdalen 2030”, met een verplichte landschappelijke inpassing en vergoeding.

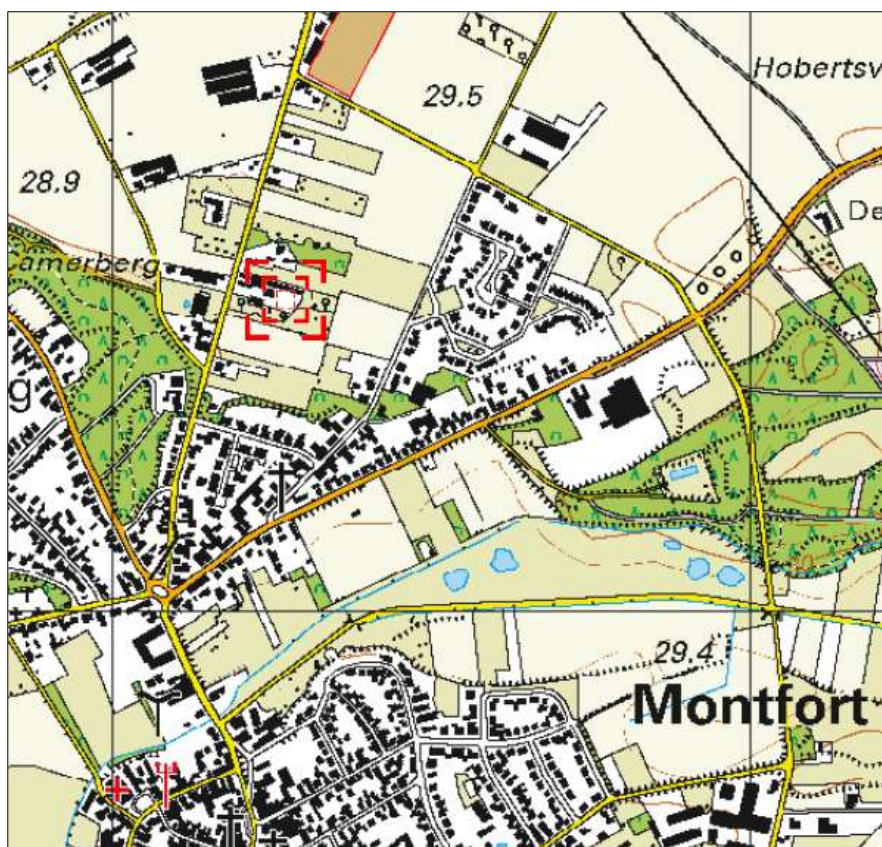
Voor de gewenste ontwikkeling dient de planologische procedure van een wijzigingsplan ex artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen te worden, waarbij voldaan dient te worden aan de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan (bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening”). Aangezien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid onder de Wro, dient het wijzigingsplan te voldoen aan de standaardregels SVBP 2012 en digitaliseringseisen conform IMRO 2012.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen heeft zich per brief van 29 november 2016 bereid verklaard onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan op basis van een ingediend principeverzoek van 22 juni 2016, dat aangevuld is op 1 oktober 2016.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Linnerweg, noordelijk van de kern Montfort, in het buitengebied van de gemeente Roerdalen. De Linnerweg is één van de verbindingen tussen de kernen Linne en Montfort. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom en buiten de rode contour van de kern Montfort. Buiten de contour in het landelijk gebied is het instrumentarium van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing.



Figuur 1: Topografische kaart, ligging plangebied en omgeving (bron: Kadaster)

Begrenzing



Figuur 2: Begrenzing van het plangebied (bron: gemeente Roerdalen)

Het perceel is kadastraal bekend als Montfort sectie E nr. 535, met een oppervlakte van circa 7.720 m² en is verworven door de initiatiefnemer in december 2016.

Juridische status plangebied

Het wijzigingsplan valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen 2^e herziening", met de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden -1" volgens artikel 4 en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 5" volgens artikel 56, vastgesteld d.d. 21 april 2016. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met wonen. Een burgerwoning is niet mogelijk binnen de bestemming. Volgens artikel 4.7.5 is een functiewijziging mogelijk onder nadere voorwaarden. Dit plan voorziet daarin.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende plan omvat de volgende hoofdonderdelen:

1. De planregels.
2. De verbeelding.
3. Toelichting behorend bij het plan met deelonderzoeken, planbeschrijving en planmotivatie.
4. In de bijlagen zijn de onderzoeken separaat opgenomen.

1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komt in de toelichting het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 omvat een gebieds- en planbeschrijving voor de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 5 behandelt de toekomstige planologische situatie.

Hoofdstuk 6 omvat de juridische planopzet.

Hoofdstuk 7 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan en het wettelijk overleg.

Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel) onderzoeken zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De locatie aan de Linnerweg 34 is gelegen in een landelijke omgeving, buiten de bebouwde kom, met verspreid gelegen bebouwing ten noorden en op korte afstand van de kern Montfort in de gemeente Roerdalen.

De Linnerweg betreft een historische verbindingsweg tussen de kernen Montfort en Linne. De gronden rondom de kern Montfort zijn van oudsher in gebruik als akkerland, met plaatselijk enige stukken bos of hei. Direct noordelijk van de Waarderweg en oostelijk van de Stationsweg lagen tot omstreeks 1930 nog kale zandduinen ('Montfortse Berg'). De bebouwing van Montfort bleef destijds nog beperkt tot het gebied ten zuiden van de Vlootbeek. De aanvankelijk kale zandduinen zijn vanaf 1935 bebost en aan de Stationsweg, Linnerweg en Waarderweg is een nieuwe woonkern ('Aan de Berg') ontstaan.

De bebouwing aan de Linnerweg, buiten de kern Montfort (waaronder de boerderij op de Linnerweg 34), is ontstaan in de periode 1955-'65. Omstreeks 1990 is op circa 1 km ten noordwesten van de onderzoekslocatie een afvalstortplaats ingericht (bron: verkennend bodemonderzoek Kragten).

Uit de historische kaarten blijkt dat de gronden ter plaatse van het plangebied, alsook de directe omgeving daarvan, altijd agrarisch in gebruik zijn geweest. De boerderij op de onderzoekslocatie is de laatste jaren niet meer bedrijfsmatig in gebruik.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied sectie E nr. 535 (bron: Gisviewer)

In de omgeving van het plangebied zijn nog enkele agrarische bedrijven en een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Voorts zijn enkele burgerwoningen aanwezig. De agrarische functies in de omgeving van het plangebied lopen terug door de ontwikkelingen in de agrarische sector, met enerzijds schaalvergroting en anderzijds sanering.

Onderstaand enkele afbeeldingen van de functies/bebouwing in de omgeving van de Linnerweg 34.



Figuur 4: Woning Linnerweg 34A



Figuur 5: Woning Linnerweg 47



Figuur 6: Zicht op bebouwing Mariaveld vanuit achterzijde perceel Linnerweg 34

2.2. Planbeschrijving huidige situatie

In de bestaande situatie is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf met woonboerderij en schuren/opstallen, totaal 13 gebouwen. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 7.720 m² en grenst in westelijk richting aan de Linnerweg. Op het noordelijke gedeelte van het perceel bevindt zich de boerderijwoning, met daaromheen de stalruimten en opslagloodsen. Het oostelijke gedeelte van het perceel is in gebruik als tuin en boomgaard.



Nr. Benaming	Oppervlakte m ²
1= Boerderij	140
2= Stal vast aan boerderij	137
3= Varkensstal	217
4= Overkapping machines	275
5= Ponnystal	30
6=Stalletje	17
7=Stalletje	17
8=Stalletje	17
9=Varkensstal	56
10=Varkensstal	45
11=Stalletje	37
12=Koeienstal	169
13=Schuurtje binnenplaats	100

De afname van het bouwvolume door de sloop van overbodige bebouwing wordt in totaal geraamd op circa 1.147 m², waarvan circa 702,80 m² direct en 444,20 m² later (binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan). Na de nieuwbouw van 373,75 m² bedraagt de afname van het bouwvolume 773,25 m².

In **bijlage 1** behorend bij deze toelichting is een overzicht van de m² te behouden en te slopen bebouwing opgenomen op een kadastrale ondergrond.

Bijlage 1 komt overeen met het principebesluit d.d. 29 november 2016 van het college van B & W van Roerdalen.

Figuur 7: Bestaande bebouwing Linnerweg 34 in 2017



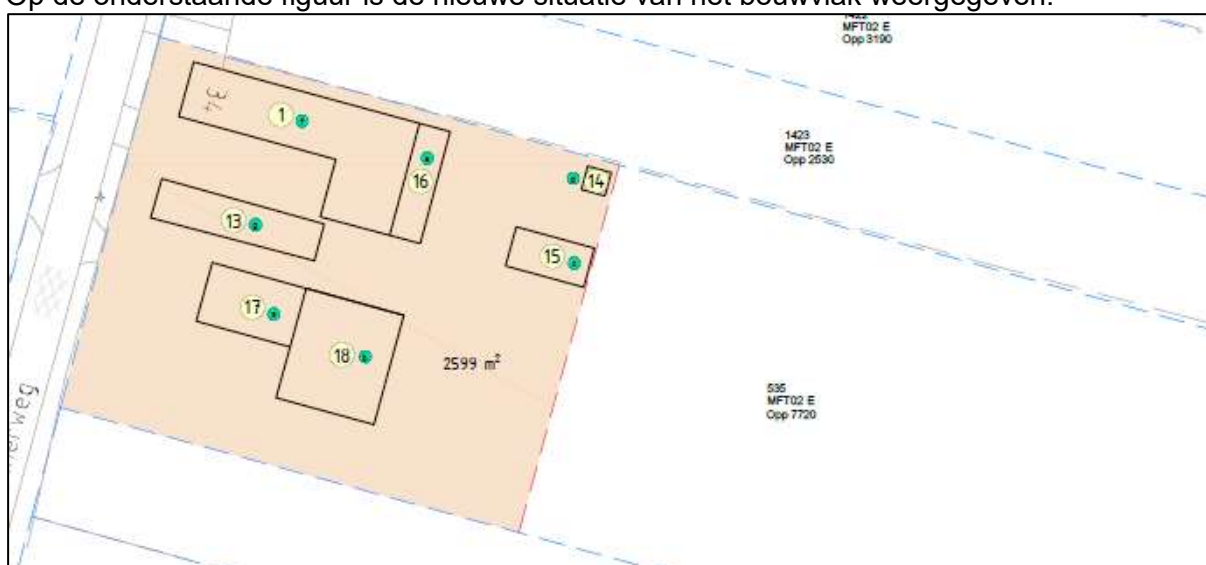
Figuur 8 : Bestaande boerderij en schuren Linnerweg 34

2.3. Planbeschrijving nieuwe situatie

De gewenste toekomstige situatie op het perceel is vastgelegd in **bijlage 2** (Situatie toekomstig bouwvlak Linnerweg 34) met de volgende toelichting:

- De burgerwoning wordt ondergebracht in de voormalige boerderij (nr.1 140 m²) en het schuurtje op de binnenplaats (nr. 13 100 m²), met een totaal van 240 m² aan bebouwing.
- De gebouwen 2, 3 en 6 t/m 11 worden direct gesloopt.
- Gebouw 5 wordt alleen bovengronds gesloopt i.v.m. fourageergebied van de das, waarbij de vloer en de funderingen behouden dienen te blijven.
- De overkapping van de machines (nr. 4 275,20 m²) wordt uiterlijk binnen 5 jaar na het onherroepelijk zijn van het nieuwe bestemmingsplan gesloopt en tijdelijk gebruikt voor de stalling van aanhangwagens, auto's en materialen, in afwachting van de nieuwbouw van een garage/bijgebouw ter plaatse van de koeienstal (nr. 12 169 m²), die later gesloopt zal worden binnen een termijn van 5 jaar.
- De geplande nieuwbouw is gesitueerd binnen een nieuw en verkleind bouwvlak van circa 2.599 m², dat begrensd wordt vanaf de voorzijde Linnerweg tot op de achtergevel van de meest van de Linnerweg af, in oostelijke richting gelegen, nieuwe bebouwing (pomphuis en zwembad).
- De rest van het perceel wordt voorzien van een bouwaanduiding bijbehorende bouwwerken met een maximale oppervlakte van totaal 474 m².
- Hergebruik van een deel van de bebouwing (18b) met een uitbreiding (17a) volgens **bijlage 2** voor het functioneren van de toegestane nevenfunctie in de vorm van stalling van voertuigen en opslag van materialen ten behoeve van een timmerbedrijf.

Op de onderstaande figuur is de nieuwe situatie van het bouwvlak weergegeven.



Figuur 9: Situatie toekomstig bouwvlak Linnerweg 34 d.d. 9 november 2017

Ten opzichte van het collegebesluit van 29 november 2016 is de te slopen bebouwing ongewijzigd gebleven met 1147,00 m², waarvan circa 702,80 m² direct en 444,20 m² later (binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan).

Verklaring		
<u>Te handhaven bebouwing</u>		
Nr.	Benaming	Oppervlakte
1-f	Boerderij	140,00 m ²
13-g	Schuurtje Binnenpl. Open	100,00 m ² -
		240,00 m ²
<u>Nieuwe bebouwing</u>		
Nr.	Benaming	Oppervlakte
14-d	Pomphuisje	9,00 m ²
15-c	Zwenbed	50,00 m ²
16-z	Terrasoverkapping	56,00 m ²
17-a	Garage	90,00 m ²
18-b	Opslag Garage	168,75 m ² -
		373,75 m ²
Totaal incl. nieuwbouw		613,75 m ²



Figuur 11: Te slopen gebouw 5 (alleen bovengronds
bron: Aeres Milieu)

Figuur 10: Overzicht toekomstige bebouwing Linnerweg 34

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014), het regionale beleid en het gemeentelijk beleid behandeld.

3.1. Rijksbeleid

Voor het wijzigingsplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant. Overige beleidskaders van het Rijk, zoals de Beleidslijn grote rivieren, het Nationaal Waterplan en de Waterwet zijn niet relevant voor de planontwikkeling, gelet op de ligging en de afwijking van de planologische kaders.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen voor de middellange termijn:

- 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.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen de 13 nationale belangen. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Nationaal belang 13, d.w.z. een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten, is voor het wijzigingsplan relevant. Dit moet met behulp van de “ladder van duurzame verstedelijking” worden onderbouwd, conform artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is wettelijk verankerd in het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De tekst uit het Bro (Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking) van artikel 3.1.6. luidt als volgt:

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het voorliggende plan voorziet in een functiewijziging van “agrarisch” naar “wonen-buitengebied”, met sloop van 1.147,00 m² overtollige oude bebouwing, waarbij het ruimtebeslag fors vermindert. Daarnaast is gelet op de kleinschaligheid van het plan geen sprake van een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1. Bro. Er is dus ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Vanuit het Barro zijn alleen de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 gebied) van belang. In paragraaf 4.6 zal hierop nader ingegaan worden. Het plangebied is geheel gesitueerd buiten het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt dan ook geen toetsingskader.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd. Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan niet strijdig is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Voor het provinciale beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL);
- Omgevingsverordening Limburg 2014;
- Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

POL 2014

Voor de provinciale beleidskaders wordt ingegaan op het POL 2014, dat het POL 2006 vervangt. Op 12 december 2014 is het POL 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het POL 2014, is een integraal plan met een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting.

Het POL 2014 kent acht globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum
- stedelijk gebied
- landelijke kern en
- bedrijventerrein

Binnen het landelijk gebied worden de volgende zones onderscheiden:

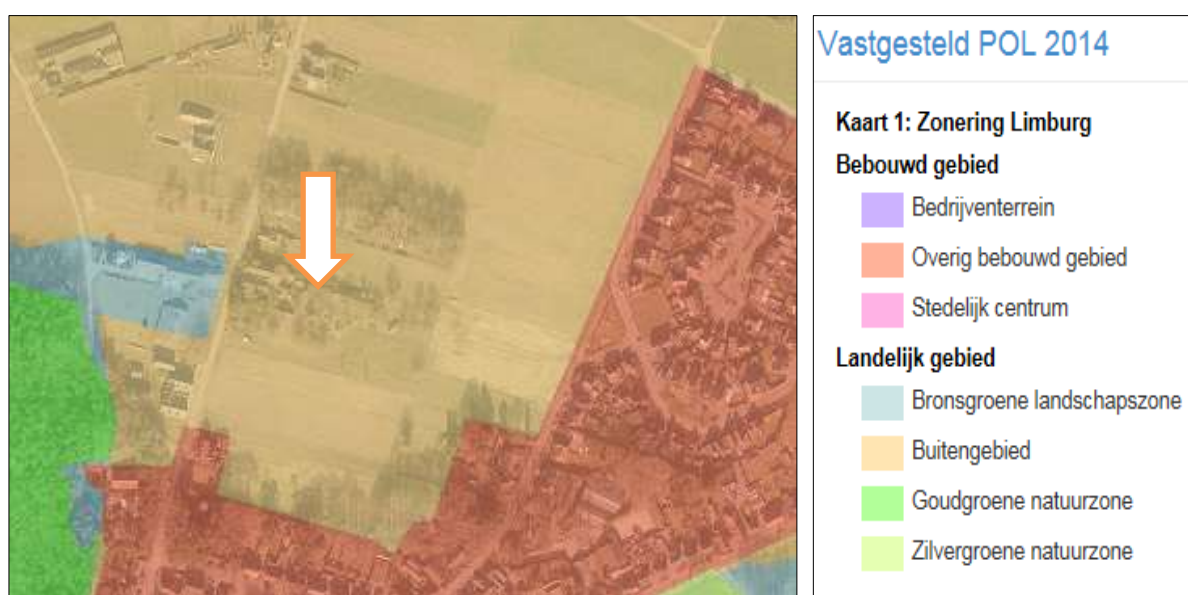
- goudgroene natuurzone
- zilvergroene natuurzone
- bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

Voor het aan de orde zijnde plangebied geldt conform het POL 2014 de zone buitengebied binnen het landelijk gebied. Deze zone omvat alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio Midden-Limburg van het POL.

De functiewijziging van primair “agrarisch” naar “wonen-buitengebied” is passend binnen de beleidsdoelstellingen van het buitengebied. Het slopen van het grootste deel van de bestaande voormalige agrarische bebouwing is ruimtelijk stedenbouwkundig een goede ontwikkeling. Door de sloop van verouderde bebouwing ontstaat op perceelniveau een kwaliteitsverbetering met een sterk verbeterde ruimtelijke situatie. Het agrarisch bedrijf wordt definitief beëindigd.

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. In het beschreven gebiedsprofiel is reeds gewezen op de aanwezige burgerwoningen in de directe omgeving van het plangebied. De landschappelijke inpassing van het nieuwe plangebied is hierbij een voorwaarde.

Onderstaand is het kaartfragment van het vastgestelde POL 2014 weergegeven.



Figuur 12: Uitsnede POL-viewer 2014 met locatie Linnerweg 34 Montfort binnen de zones.

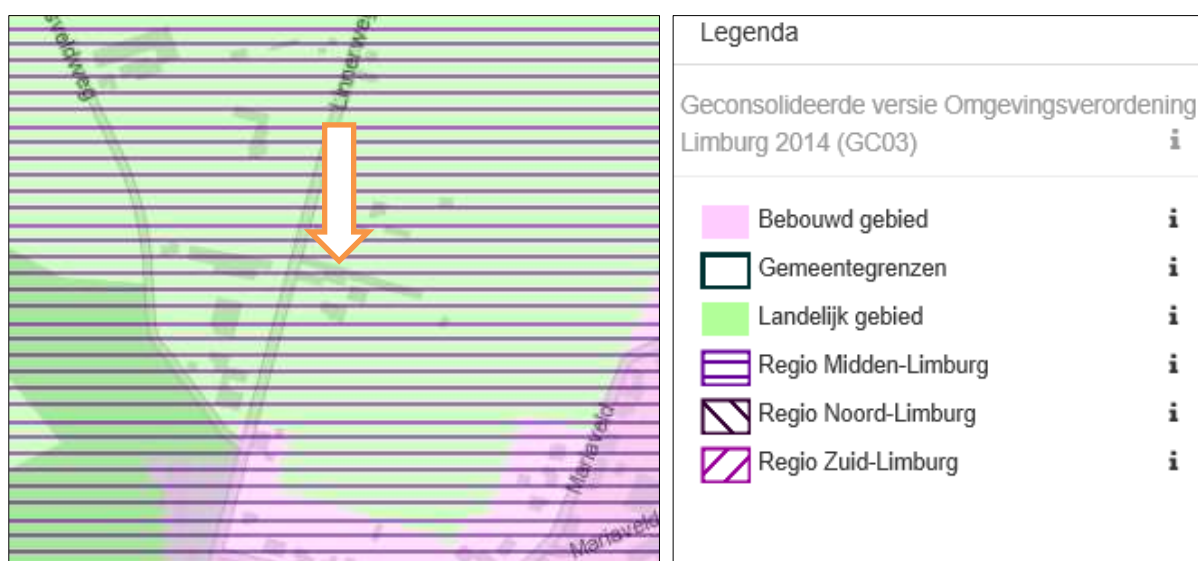
De Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is op ruim 100 meter van het plangebied gelegen. Bij de landschappelijke inpassing en de flora en faunatoets zal op mogelijke effecten van het plan op de natuurzones nader ingegaan worden.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL 2014 hoort de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. De basis 'Omgevingsverordening Limburg 2014' is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Na vaststelling van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 zijn bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 gemaakt door de gemeenten in regionaal verband (Noord/Midden/Zuid) met acht thema's: wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, landbouw, vrijetijdseconomie, energie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Volgens de afbeelding uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de locatie gesitueerd in het landelijk gebied.



Figuur 13: Uitsnede POL-viewer 2014 met locatie Linnerweg 34 Montfort binnen de zone landelijk gebied.

Binnen het plangebied gebied zijn de provinciale regels ten aanzien van wonen van toepassing volgens artikel 2.4.2 lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014:

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Het omzetten van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning valt niet onder de kwantitatieve reikwijdte van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving, omdat ter plaatse reeds een bestaande (agrarische) woning aanwezig is. De inpassing van het wijzigingsplan binnen het landelijk gebied is conform de provinciale regels.

Tevens is het plangebied gesitueerd in de "Boringsvrije zone Roerdalslenk II" volgens kaart 8 van de Omgevingsverordening Limburg 2014. In het wijzigingsplan is hiervoor een dubbelbestemming opgenomen. Binnen het plangebied zijn de provinciale regels ten aanzien van de Goudgroene natuurzone niet van toepassing, aangezien het plangebied niet gesitueerd is binnen deze zone.

De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die ruimtelijke plannen waarbij een provinciaal belang aan de orde is. De provincie hanteert hiervoor een Provinciale Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen waarop de provincie zich wil richten. Het plan heeft betrekking op het thema “wonen” in Noord- en Midden-Limburg, als een ontwikkeling buiten het “bestaand bebouwd gebied”. Vooroverleg met de provincie is derhalve noodzakelijk. Geconcludeerd moet worden dat er een provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

De oude POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering”, met het daarbij behorende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), gaf extra condities en voorwaarden aan, waaronder bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn.

Het LKM is per 1 januari 2010 in werking getreden en bij ontwikkeling van functies die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, kan een tegenprestatie verlangd worden voor de mogelijke compensatie van de omgevingskwaliteit.

De uitwerking van het LKM is aan de gemeenten gedelegeerd. Het LKM zal in de paragraaf van het gemeentelijk beleid nader worden uitgewerkt.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.3. Regionaal beleid

Voor het regionale beleid is de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg relevant.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (2014)

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (hierna: de structuurvisie), welke op 18 december 2014 is vastgesteld, is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld ‘Wonen’ voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd.

Doel van de Structuurvisie is dat de regio Midden-Limburg met behulp van deze visie beter sturing kan geven aan de woning(ver)bouwplanning. Kaderstellend voor deze sturing in regionaal opzicht zijn het kwantitatief kader, het ruimtelijk grofmazig en ruimtelijk fijnmazig kader en de gemeentelijke kwaliteitsenvelop.

De regio is onderverdeeld in woonzones op basis van de uitgevoerde analyses. Voor Roerdalen geldt grotendeels de zone Platteland oost. Voor woningen in het buitengebied van Roerdalen is het uitgangspunt dat deze beperkt worden, door geen woningen buiten de rode contour te realiseren. De bouw van een nieuwe woning is uitsluitend mogelijk als er tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering plaatsvindt conform het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

In de kwaliteitsenvelop Roerdalen valt het plangebied in Montfort onder de zone Platteland oost. Uit de in de structuurvisie opgenomen kwaliteitsenvelop blijkt dat het marktsegment koop-vrijstaand kwetsbaar is in Montfort. De ruimtelijke opgave van een hergebruik van bestaand vastgoed scoort echter positief. Daarnaast geldt dat sprake is van een bestaande (voormalige agrarische bedrijfswoning) die op basis van de eigen woonbehoefte wordt verbouwd.

Met het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is sprake van een 'zogenaamd' klein plan, dat gezien de aanwezige (voormalige agrarische bedrijfswoning) niet kwantitatief getoetst hoeft te worden en voor het overige past binnen de structuurvisie en het beleid voor Roerdalen waarbij het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in principe is toegestaan onder voorwaarden.

3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Structuurvisie Roerdalen 2030.
2. Gemeentelijk kwaliteitsmenu-LKM+.
3. Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen 2^e herziening".

Ad. 1. Structuurvisie Roerdalen 2030.

De gemeentelijke structuurvisie is vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 20 december 2012 en is een ontwikkelingsperspectief voor de middellange termijn. Het is een plan met thema's, zoals leven, wonen en werken, die een samenhangend geheel vormen voor de keuzes van de gemeente Roerdalen, de kernen en het buitengebied. Het plan vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt bij concrete beslissingen en het vaststellen van plannen. Een van de thema's betreft "Landbouw en plattelandsontwikkeling". De structuurvisie stelt hierover op pagina 42:

Wonen in het buitengebied

Zoals vermeld is al langer een geleidelijk proces aan de gang waarin het aantal agrarische bedrijven gestaag afneemt. Bij bedrijven die stoppen wordt de voormalige bedrijfswoning veelal nog bewoond door de rustende boer of wordt deze woning verkocht aan een "burger". Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is in principe toegestaan (onder voorwaarden).

Het doel van het wijzigingsplan is om de agrarische functie op te heffen, de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en de bestaande agrarische bedrijfswoning met een functiewijziging naar "Wonen-Buitengebied" om te zetten naar een burgerwoning, met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan past binnen de algemene uitgangspunten van de Structuurvisie.

Ad. 2. Gemeentelijk kwaliteitsmenu-LKM+.

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu voor Roerdalen, dat verankerd is in de gemeentelijke structuurvisie.

Het LKM stelt voorwaarden aan de gemeentelijke uitwerking. Deze voorwaarden zijn:

- De gemeente werkt het LKM als gemeentelijk beleid uit en verankert dit in de gemeentelijke structuurvisie.
- De gemeente respecteert de in het LKM opgenomen drempelwaarden.
- De gemeente maakt gebruik van een regionale kwaliteitscommissie.
- De gemeente rapporteert aan de provincie.

Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteit verbeterende maatregel en/of financiële bijdrage.

Binnen de nieuwe bestemming "Wonen-Buitengebied" is de maximaal toegestane oppervlakte aan bouwwerken bepaald op 100 m². De overschrijding wordt veroorzaakt door de benodigde stalling- en opslagruimte ten behoeve van het timmerbedrijf van de initiatiefnemer. De overschrijding is in het principeverzoek aanvaardbaar geacht, aangezien een aanzienlijke hoeveelheid overbodige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt.

Volgens het toetsingskader in de Structuurvisie voor de afweging van een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied buiten de rode contour, valt het wijzigingsplan onder de categorie 10b (Overig gebouwde Functies, bijlage 2A), met als voorwaarde dat het bouwvlak wordt verkleind en de bebouwing wordt teruggebracht naar maximaal 500 m². Voor zover de oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt, zal een bijdrage geleverd moeten worden per m² nieuw gebruik, conform categorie 8C uit bijlage 2A.

De verplichte basiskwaliteit is ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Aanvullend geldt een richtlijn voor een kwaliteitsbijdrage van € 100,- per m² voor nieuw op te richten bebouwing en € 1,- per m² nieuw gebruik (zoals tuin, verharding). Dit betekent voor het wijzigingsplan de volgende LKM+ bijdrage:

1. Te handhaven + nieuwe bebouwing:

613,75 m², toegestaan is 500 m², resteert $613,75 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 = 113,75 \text{ m}^2$ waarvoor een bijdrage van € 100,- geldt.

Subtotaal: € 11.375,-

2. Nieuw gebruik (berekend over resterende deel van het perceel):

$7.720 \text{ m}^2 - 613,75 \text{ m}^2 = 7.106,25 \text{ m}^2$ waarvoor een bijdrage van € 1,- geldt.

Subtotaal: € 7.106,25,-

Subtotaal: 1 en 2 € 18.481,25,-

3. Compensatie vanwege extra groen/ inpassing:

€ 16.000,- volgens LIP

4. Totale financiële bijdrage LKM+: € 18.481,25 - € 16.,000,- = € 2.481,25

In het landschappelijke inpassingsplan (zie bijlage 3 van de regels) wordt nader ingegaan op de compensatie en kwaliteitsverbetering. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn deze afspraken vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan voldoet aan de gemeentelijk kwaliteitsmenu LKM+ zoals verankerd in de Structuurvisie Roerdalen 2030.

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen 2e herziening".

De planlocatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen 2^e herziening" met de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden-1" volgens artikel 4. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5" volgens artikel 56. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 21 april 2016.

Artikel 4 van het bestemmingplan regelt dat de voor 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Tevens is de functieaanduiding "Intensieve veehouderij" opgenomen.

Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7) van toepassing welke in artikel 4.7.5 ten behoeve van vervolgfuncties uitgewerkt is:

'Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden-Landschapswaarden-1 zodanig wijzigen dat -indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf- de in tabel 4.4 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;

b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;

- c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- h. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;
- i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- k. de vervolgfunctie wonen is alleen toegestaan als al een bedrijfswoning aanwezig is;
- l. het aantal woningen mag niet toenemen;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder l;
- n. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu'.



Figuur 14: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen 2^e herziening"

Artikel 56 van het bestemmingsplan regelt dat de voor "Waarde-Archeologie 5" aangewezen gronden bestemd zijn voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en mede bestemd zijn voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. In paragraaf 4.4. wordt hier nader op ingegaan.

Volgens de algemene aanduidingsregels is het plangebied gelegen binnen de aanduiding "Milieuzone – roerdalslenk II" volgens artikel 64.1. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald aanvullende regels in het geval van het oprichten van boorputten. In onderhavig plan is geen sprake van het oprichten van dergelijke boorputten.

De gemeente Roerdalen heeft op 29 november 2016 met een principemedewerking het planverzoek onder voorwaarden positief beoordeeld. Een toets aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan leidt tot de volgende conclusies:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in “Wonen-buitengebied”;
- b. bij de bestemmingswijziging is een aanduiding opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- c. er wordt in totaal 1.147,00 m² overtollige bebouwing gesloopt (zie bijlage 1 van de toelichting);
- d. er vindt geen buitenopslag plaats;
- e. volgens het uitgevoerde onderzoek naar industrielawaai i.v.m. een bedrijfsmatige nevenactiviteit is de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking zeer beperkt;
- f. het parkeren vindt plaats binnen het bouwvlak met een landschappelijke inpassing;
- g. conform de regels is detailhandel uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- h. er is geen sprake van het realiseren van een camping;
- i. de vervolgfunctie wonen met een nevenactiviteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de omgeving;
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt;
- k. de vervolgfunctie wonen is toegestaan omdat er al een bedrijfswoning aanwezig was;
- l. het aantal woningen zal niet toenemen en blijft beperkt tot één burgerwoning;
- m. de wijziging zal leiden tot kwalitatieve verbetering van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 4.1 onder I;
- n. er wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu met een landschappelijke inpassing en een financiële bijdrage.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdragen.

4.1. Milieuwetgeving

4.1.1. Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in een ruimtelijk plan 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.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 inclusief vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd d.d. 17 augustus 2016 door Kragten BV onder rapportnummer MIL16.065 **zie bijlage 3**.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725. Met het vooronderzoek conform NEN 5725 zijn geen aanwijzingen verkregen voor de aanwezigheid van chemische verontreiniging in de grond of het grondwater.

De milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater van de onderzoekslocatie is verkennend onderzocht conform NEN 5740 en volgens de strategie voor onverdachte locaties (ONV). De hypothese ‘onverdacht’ ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond en het grondwater wordt door de resultaten van het verkennend bodemonderzoek bevestigd.

De chemische kwaliteit van de grond vormt aldus geen belemmering voor de wijziging van de bestemming van “agrarisch” naar “wonen”, noch voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Vanwege de asbesthoudende bebouwing op het perceel kan een verontreiniging met asbest in de grond echter niet worden uitgesloten. In de huidige situatie is het uitvoeren van een onderzoek naar asbest in de grond evenwel niet mogelijk vanwege de aanwezige obstakels op het maaiveld en de dichte vegetatie. Voor het onderzoek naar asbest in de grond moet het maaiveld grotendeels vrij zijn van belemmeringen. Omdat ten behoeve van de nieuwbouw nog aanwezige bebouwing moet worden gesloopt, wordt geadviseerd het asbestonderzoek uit voeren ná de sloop (slopen wordt beschouwd als een bodembedreigende activiteit). De initiatiefnemer zal het aanwezige asbest op de te slopen gebouwen door een gecertificeerd bedrijf laten verwijderen in de loop van juli-augustus 2017. Daarna is een asbestonderzoek uitgevoerd in het kader van een sloopmelding.

Door Kragten BV is na de sloop een verkennend onderzoek asbest in de bodem conform NEN 5707 uitgevoerd, het rapport is bekend onder nummer RDL022 d.d. 5 september 2017 en ingesloten als **bijlage 4**. Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- Met de visuele inspectie zijn op of in de grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- Met het laboratoriumonderzoek is analytisch in de grond geen asbest aangetoond.
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de grond van de bouwlocatie op het perceel aan de Linnerweg 34 te Montfort als niet verontreinigd met asbest worden aangemerkt, het perceel mag dus als asbest onverdacht aangemerkt worden.
- Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik en geen belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.2. Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrialawaai).

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

Het plangebied valt niet in de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

Het plangebied is wel gelegen binnen de geluidzone van de Linnerweg. Op basis van artikel 76, lid 3, Wgh hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object. Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wet geluidhinder geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh.

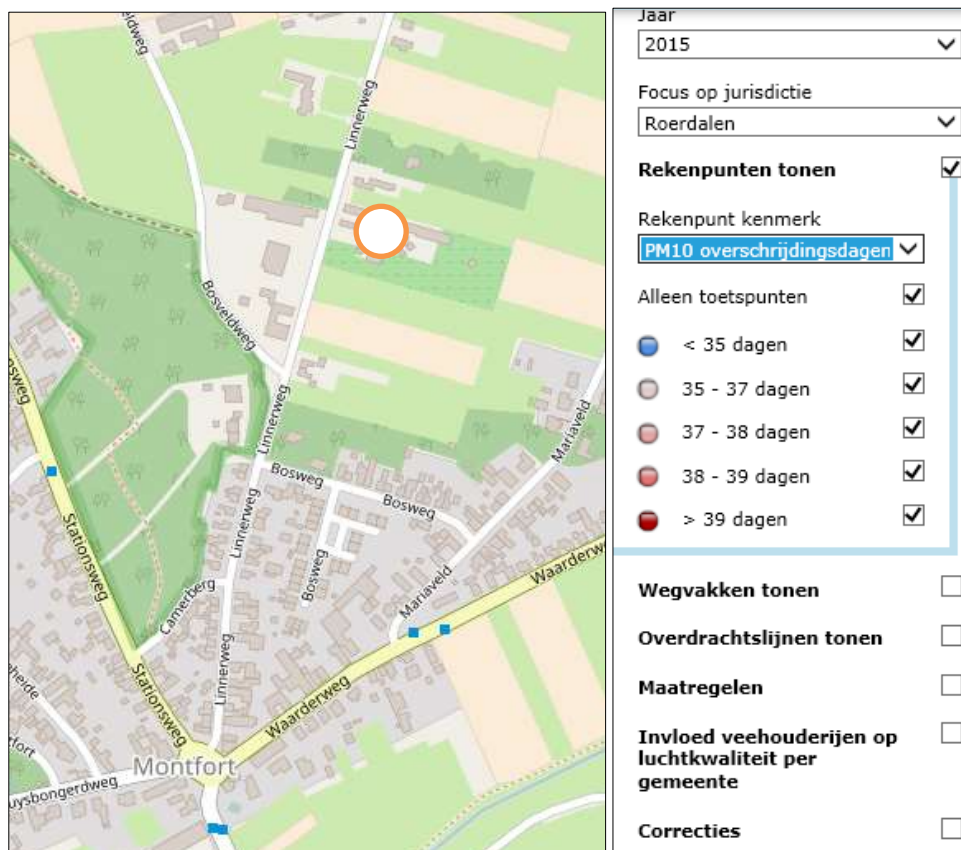
4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit. Die situatie doet zich niet voor in het plangebied.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool www.nsl-monitoring.nl/viewer die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel 'grenswaarden maatgevende stoffen Wm'. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof ligt tevens onder de grenswaarde. In de onderstaande afbeelding zijn de rekenpunten in de omgeving van het plangebied weergegeven (meest belastende wegen).



Figuur 15: Afbeelding luchtkwaliteit op basis van NSL-tool

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid een bestaande voormalige bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Dit aspect van de ontwikkeling in dit wijzigingsplan draagt niet bij aan de luchtkwaliteit. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4. Bedrijven en milieuzonering/geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het plan.

Milieuzonering

Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
<i>Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)</i>	

Het wijzigingsplan voorziet in de in de mogelijkheid een bestaande voormalige bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning.

De burgerwoning heeft zelf geen functies die volgens de "Editie 2009, Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten gezoned dienen te worden. De gebruikswijziging naar een burgerwoning heeft geen belastende milieueffecten op functies in de omgeving.

In het wijzigingsplan is in de nieuwbouw (letter 17a en 18b op bijlage 2 Situatietekening nieuw) een bedrijfsmatige opslagruimte opgenomen voor de stalling van voertuigen en opslag van materiaal ten behoeve van het timmerbedrijf van initiatiefnemer. Bij de principemedewerking heeft de gemeente Roerdalen de voorwaarde gesteld dat uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat er geen belemmeringen voor geluidvoelige bestemmingen/objecten in de omgeving ontstaan.

Het akoestisch onderzoek industrielawaai, opslag en stalling timmerbedrijf te Montfort is uitgevoerd door Windmill BV en bekend onder rapportnummer 16.560.01-02 d.d. 13 juli 2017 **zie bijlage 5**.

De uitgangspunten van het onderzoek waren als volgt:

- De opslag en stalling ten behoeve van het timmerbedrijf wordt gerealiseerd in de gebouwen 17 (garage) en 18 (opslaggarage).
- In de huidige situatie wordt de omgeving van de locatie gekenmerkt door overwegend agrarische bedrijvigheid en woningen. Hierom wordt aangesloten bij een omgeving die als een 'gemengd gebied' kan worden getypeerd.
- Bij het planologisch toestaan van bedrijvigheid dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden naar de omliggende gevoelige bestemmingen. Voor bouwnijverheid bedrijven dient uitgegaan te worden van milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied.
- De dichtst bij gelegen woningen zijn op kleinere afstand gelegen waardoor nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de invloed van opslag en stalling van het timmerbedrijf naar de omgeving.
- De representatieve bedrijfssituatie is in het onderzoek beschreven met voertuigbewegingen en geluidbronvermogens.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) ter plaatse van woningen in de directe omgeving van de inrichting bedraagt ten hoogste 41 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode vinden geen akoestisch relevante werkzaamheden plaats. Hiermee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van het stappenplan uit de VNGpublicatie: "Bedrijven en milieuzonering" gerespecteerd. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening. De standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt eveneens gerespecteerd.
- Het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van woningen in de directe omgeving van de inrichting bedraagt ten hoogste 67 dB(A) in de dagperiode. Hiermee wordt de richtwaarde van 70 dB(A) uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" gerespecteerd. De standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt eveneens gerespecteerd.
- Het verkeer van en naar de opslag en stallingsplaats van het timmerbedrijf maakt gebruik van de Linnerweg. De woning Linnerweg 47 ligt op kleine afstand van de Linnerweg in de directe omgeving van de inrichting. Bij deze woning zal het verkeer van en naar de inrichting nog herkenbaar zijn. De berekende geluidbelasting L_{Aeq} bedraagt ten hoogste 32 dB(A) in de dagperiode. De richtwaarde uit de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" wordt gerespecteerd.

Geconcludeerd kan worden dat de opslag- en stallingsplaats van het timmerbedrijf aan de Linnerweg 34 akoestisch inpasbaar is. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het gebruik van de burgerwoning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden door het initiatief.

Nu het plan als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aangemerkt moet worden, dienen de richtafstanden voor de betrokken bedrijven in de omgeving van het project bepaald te worden.

In het vigerende bestemmingsplan is de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied reeds getoetst op de bestemming “Wonen” en “Wonen-Buitengebied”. In de omgeving van de Linnerweg 34 bevinden zich uitsluitend agrarische bedrijven.

Het meest dichtbij gelegen bedrijf ligt aan de overzijde van de Linnerweg 34 aan de Bosveldweg 2, waarbij de afstand tussen de bouwvlakgrens van dit bedrijf en het perceel van de “nieuwe” burgerwoning Linnerweg 34 op circa 21 meter is gelegen. Volgens het bestemmingsplan kan op het perceel aan de Bosveldweg 2 een intensieve veehouderij worden gevestigd. Voor de locatie Bosveldweg geldt echter dat het in de bestaande situatie geen intensieve veehouderij betreft (dit is planologisch mogelijk, maar niet op basis van de huidige milieumelding in het kader van het Activiteitenbesluit).

Voor het tuinbouwbedrijf aan de Bosveldweg 2 kan gesteld worden dat dit onder milieucategorie 2 valt. Uitgaande van een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan ten opzichte van de nieuwe burgerwoning Linnerweg 34.

Bij de beoordeling van milieuzonering moet in eerste instantie uitgegaan worden van de planologische mogelijkheden. Als blijkt dat niet aan de richtafstanden voldaan kan worden (zoals hier het geval is wat betreft een intensieve veehouderij) moet gekeken worden naar de feitelijke situatie. In dit geval blijkt er sprake te zijn van een tuinbouwbedrijf op de betreffende locatie, waarbij een richtafstand van 10 meter gehanteerd kan worden uitgaande van een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan, zodat milieuzonering geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Ook kan er nog gewezen worden op het feit dat er in de huidige situatie al een agrarische woning aan de Linnerweg 34 is gelegen, waarvoor dezelfde geluidsvoorschriften gelden als een burgerwoning, zodat het bedrijf door de nieuwe ontwikkeling niet in zijn exploitatie zal worden belemmerd.

Bedrijven met een bedrijfsbestemming bevinden zich aan de Waarderweg op circa 175 meter afstand van het plangebied.

Geconcludeerd dient te worden dat in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning en anderzijds worden de bestaande bedrijven niet beperkt in hun vergunde situatie.

Geur

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven welke getoetst dienen te worden op het aspect geur.

- Bosveldweg 4, 6065 NH Montfort, varkenshouderij Mans op circa 175 meter van Linnerweg 34.
- Bosveldweg 2, intensieve veehouderij planologisch mogelijk maar feitelijk niet aanwezig.

Voor deze varkenshouderij Bosveldweg 4 is een geuronderzoek uitgevoerd door Windmill BV onder rapportnummer P17.086 V-stacks vergunning d.d. 22 februari 2017. Het onderzoek is als **bijlage 6** bij deze toelichting ingesloten. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt de voorgrondbelasting als gevolg van de geuremissie van het bedrijf aan de Bosveldweg 4 ter plaatse van het plangebied aan de Linnerweg 34 maximaal 1,1 ou/m³ bedraagt. Op basis van deze berekening en de wettelijke kwalificaties wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Linnerweg 34 als gevolg van de voorgrondbelasting gekwalificeerd als ‘zeer goed’.

De overige agrarische bedrijven in de omgeving zoals Bosveldweg 10 (varkenshouderij Mans) en de Linnerweg 77 liggen op een zodanige grote afstand (> 175 meter), dat deze vanuit het aspect geur geen belemmering vormen. Voor het bedrijf Bosveldweg 2 is ter plaatse een geuronderzoek niet nodig en mogelijk, omdat er geen intensieve veehouderij aanwezig is.

Geconcludeerd kan worden dat aan de wettelijke eisen inzake het geur voldaan wordt.

Ter plaatse van de woning Linnerweg is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect geur.

4.2. Externe veiligheid

Het plan gaat uit van het realiseren van een burgerwoning, die aangemerkt dient te worden als een kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water.

In het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Hieruit is het volgende gebleken:

- Bevi-bedrijven bevinden zich op grote afstand van het van het plangebied. Manege de Boshoeve aan de Waarderweg 20 is de dichtst bij zijnde risicovolle inrichting op een afstand van circa 390 meter;
- ten noordwesten van het plangebied is de Rijksweg A73 gelegen op een afstand van circa 1.625 meter, over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd, het invloedsgebied van deze transportas reikt niet tot over het plangebied;

- de spoorlijn Sittard-Roermond is ten noordwesten gelegen van het plangebied op een afstand van circa 1.585 meter, waarbij de plaatsgebonden risico-contour (0 meter) niet reikt tot het plangebied;
- ten noordoosten van het plangebied ligt een defensiepijpleiding op een afstand van 795 meter, het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied (32 m) van de leiding.

Naar aanleiding van de uitgevoerde inventarisatie kan worden gesteld dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruikswijziging. Er hoeft geen invulling gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

4.3. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid

Op nationaal niveau is het “Nationaal waterplan” (NWP) van belang. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland ter voorkoming van wateroverlast, mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2014 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens het POL. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 vastgesteld. Onder het motto ‘Samen werken aan water’ wordt gedurende een periode van 6 jaar meer dan een half miljard euro geïnvesteerd in de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening voor de Limburgse samenleving. Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende 6 jaar worden uitgevoerd.

Waterschap Limburg

Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas. Per 1 januari 2017 is dit waterschap na een fusie opgegaan in het Waterschap Limburg.

Voor het plangebied is de leggerkaart Zuid Limburg en Keur van het waterschap van toepassing. De leggerkaart Zuid Limburg en de Keur betreffen de legger (december 2016) en Keur van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas zoals die juridisch zijn vastgesteld. Waterschap Limburg werkt nog aan één nieuwe waterschapsverordening die van kracht wordt op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

Uit de leggerkaart Zuid Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied en/of primaire watergangen.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied, niet in een stiltegebied en niet in een overig kwetsbaar gebied. De locatie is wel gelegen in boringsvrije zone II van de Roerdalslenk. Dit houdt in dat het verboden is om (zonder ontheffing) boringen te maken dieper dan 30 meter. De hoogteligging van het plangebied bedraagt circa 29 m +NAP. De stijghoogte van het freatische grondwater bedraagt ter plaatse circa 24 m +NAP. Bijgevolg kan het grondwater op de locatie worden aangetroffen vanaf een diepte van circa 5 m -mv. De stromingsrichting van het grondwater is noordwestelijk (richting Maas).

Volgens het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 3) bestaat de textuur van de grond tot een diepte van minimaal 5,8 m –mv uit zand. Hierbij is op een diepte van circa 4,1 m –mv grondwater aangetroffen. Op grond van deze gegevens zal het plangebied een goede bodemdoorlatendheid bezitten.

Beleid gemeente Roerdalen

Het beleid van de gemeente Roerdalen is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roerdalen eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in een wijziging van het aantal m² verhard//bebouwd oppervlak van circa 373 m², waarbij er een vrijstelling van de vergunningplicht is wanneer het totaal aaneengesloten verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 2.000 m². Het betreft een “zogenaamd” klein plan beneden de ondergrens (toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m²) en er zijn geen directe waterbelangen, zoals primair water in of nabij het plangebied en er vindt geen lozing of diepte-infiltratie plaats.

Na sloop, nieuwbouw en herinrichting van het perceel zal het onderhavig project voorzien in de realisatie van extra verhard oppervlak als gevolg van het parkeren en de nieuwbouw (letter 14:d, 15:c, 16:e, 17:a en 18:b op bijlage 2 Situatietekening nieuw). Dit wordt totaal op circa 373,75 m² ingeschat. Het totale verharde oppervlak neemt derhalve fors af door sloop van de bestaande gebouwen met circa 1.147,00 m² ten opzichte van het huidige aanwezige bebouwd oppervlak.

Aan de basisprincipes van het waterbeleid van gemeente en waterschap kan worden voldaan door rekening te houden met de volgende planuitgangspunten:

1. Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal, net als in de huidige situatie, afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel op dezelfde locatie. Bij de uitvoering van de plannen van de nieuwbouw met bijbehorende bouwwerken zal rekening gehouden worden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

2. Hemelwater (dak)verhardingen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden minder nieuwe (dak)verhardingen gerealiseerd dan in de oorspronkelijke situatie. Wateroverlast als gevolg van hemelwater was in de bestaande situatie niet aan de orde en zal ook in de toekomstige situatie niet spelen.

3. Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem op het perceel.

Het achterterrein van het perceel wordt landschappelijk heringericht. Dit terreindeel is van voldoende omvang om het hemelwater ter plaatse te infiltreren. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen (afgekoppeld van het riool) en naar een plek op het achterterrein worden geleid waar een infiltratiepoel aangelegd zal worden.

4. Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend conform T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur en T=100 (45 mm in 30 minuten).

Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 13 m³ (373 m² x 0,035 mm). Voor een bui van T=100 dient een berging van in totaal circa 17 m³ aanwezig te zijn. Een noodoverloop is mogelijk op de aan te leggen poel op het achterste deel van het perceel conform de landschappelijke inpassing.

De definitieve keuze voor een hemelwatervoorziening is afhankelijk van diverse factoren, zolang er maar voldoende berging aangelegd wordt.

Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de mogelijke infiltratievoorzieningen op het royale perceel.

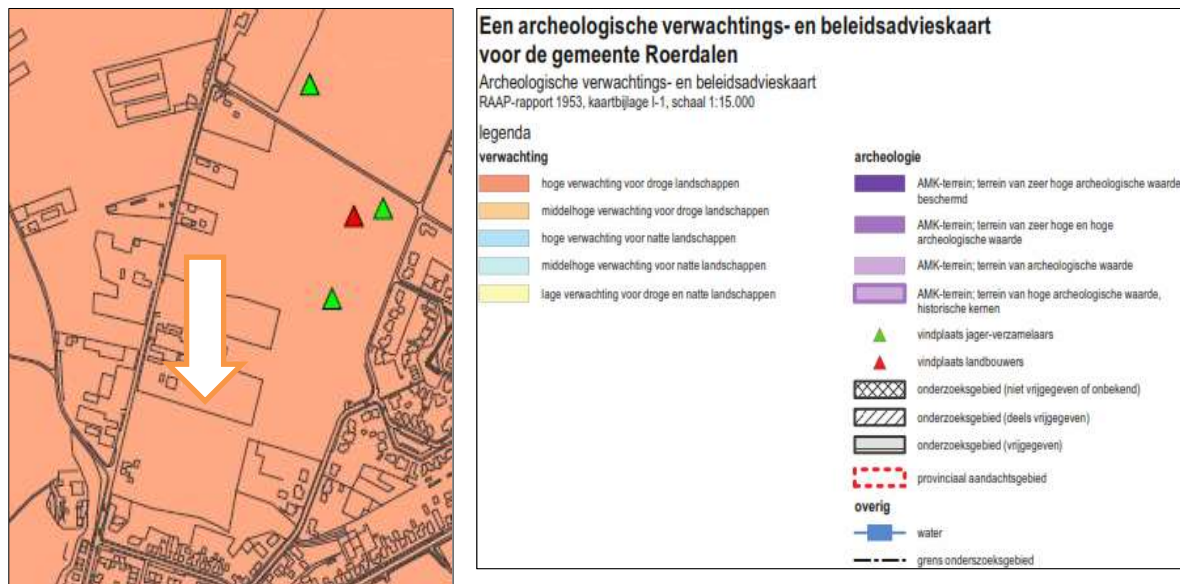
Conclusie

De gewenste dimensionering van de waterhuishoudkundige voorzieningen op het grote perceel is goed mogelijk. De gemeente Roerdalen is in deze de toetsende instantie. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt de infiltratievoorziening nader uitgewerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water. Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor een verplichte watertoets.

4.4. Archeologie

Voor het archeologiebeleid in de gemeente Roerdalen geldt in eerste instantie een door de gemeenteraad vastgesteld beleid d.d. 16 december 2010, bestaande uit een Archeologieverordening 2010 en archeologische verwachtingskaart. Deze topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied bevat de archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden. Tevens bevat de kaart ondergrenzen met betrekking tot grondroerende werkzaamheden.



Figuur 16: Fragment waardenkaart Archeologie met locatie en legenda gemeente Roerdalen 2010

Volgens de waardenkaart ligt het plangebied niet in de historische kern van Montfort, waarvoor een hoge archeologische waarde geldt. Het wijzigingsplan ligt in een gebied met een hoge verwachting voor droge landschappen.

De waarde aanduiding op de kaart voor droge landschappen betreft WA-5 met een ondergrens van >1.000 m² bij een bodemingreep dieper dan 40 cm. Ten oosten van het plangebied zijn vindplaatsen van jager-verzamelaars (groen) en landbouwers (rood) bekend.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen – 2^e Herziening” is een amendement aangenomen waarin de onderzoeksplicht voor het bouwen is versoepeld en geldt dat als aan een van beide onderzoeksgrenzen wordt voldaan, geen onderzoek nodig is. Nu de oppervlakte aan nieuwbouw in het wijzigingsplan minder bedraagt dan 1.000 m² geldt derhalve geen archeologische onderzoeksplicht.

Gezien het bovenstaande kan van een archeologisch (voor)onderzoek afgezien worden en vormt dit aspect geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.5. Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied aangemerkt als buitengebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de dorpskern van Montfort. Binnen het plangebied bevinden zich geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.6. Flora en fauna

Voor het wijzigingsplan is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied. De bescherming van planten en dieren was in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze twee wetten zijn in 2017 vervangen door de Wet Natuurbescherming.

De Nederlandse wet- en regelgeving geeft daarbij tevens invulling aan de Europese wet- en regelgeving, waaronder de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden dient de initiatiefnemer te laten nagaan of er in het plangebied of in de directe omgeving ervan geen beschermde natuurwaarden aanwezig zijn.

Met een “Quickscan natuurwetgeving Linnerweg 34”, uitgevoerd door Aeres Milieu BV onder rapportnummer AM 16466 d.d. 9 mei 2017 **zie bijlage 7**, is onderzocht welke effecten de ingrepen hebben op de lokaal voorkomende beschermde plant- en diersoorten in het plangebied. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op de beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

- *Natura 2000*

Omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op een afstand van meer dan 3 kilometer ligt, is het niet te verwachten dat de plannen enig effect op de natuurwaarden in dit gebied zullen hebben. Overige beschermde Natura 2000-gebieden bevinden zich op nog grotere afstand.

- *Natuur Netwerk Nederland*

Het plangebied bevindt zich op ruim 100 meter afstand van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en tussen het plangebied en het NNN liggen nog twee wegen.

Het is daarom niet te verwachten dat de plannen een negatief effect op de natuurwaarden in het NNN zullen hebben.

- *Beschermde planten en dieren*

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen onderstaande effecten op beschermde flora en fauna optreden:

- Door de opgaande begroeiingen tijdens het broedseizoen te rooien, kunnen nesten van broedende vogels worden verstoord, hun jongen kunnen hierdoor te lang worden achtergelaten en eieren kunnen te lang niet worden bebroed. Ook kunnen vogels/nesten of jongen worden vernietigd.
- Bij de werkzaamheden kunnen vaste voortplantings- of rustplaatsen van algemene beschermde zoogdieren en amfibieën worden aangetast. Individuen kunnen hierbij worden verwond of gedood.
- Door gebouw 5 (Ponnystal) te slopen, ontstaat er een verstoring van de daarin aanwezige dassenburcht.
- Omdat de verstoorde burcht nog frequent door een das is bezocht, is er een kans dat er in februari/maart jonge dassen worden geworpen in de burcht. Het slopen van het gebouw kan daarom in het ergste geval leiden tot sterfte onder dassen.
- Het gebied rond de dassenburcht wordt gebruikt als foerageergebied van een of meerdere dassen. Het slopen van de overige gebouwen en aanleggen van een weiland met huisweide en natuurweide (met bosje en vijver) zal een groter foerageergebied voor de das opleveren. Wel dient er voor te worden gezorgd dat eventueel nieuw aan te brengen rasters op de plaatsen van de bestaande onderdoorgangen voor de das zijn te passeren.

Vanuit de Quicksan wordt de aanbeveling gedaan om gebouw 5 uitsluitend bovengronds onder ecologische begeleiding te slopen omwille van het behouden van de das, die het oostelijk deel van het plangebied gebruikt als foerageergebied. De vloer en de funderingen van het gebouw dienen in de ondergrond te worden gehandhaafd.

Naar aanleiding van vooroverleg met de Provincie Limburg is besloten om een aanvullend dassenonderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu BV en is bekend onder de briefnotitie van **13 november 2017 AM 16466 zie bijlage 8**. Op basis van een nieuw veldbezoek op 3 juli 2017 kan het volgende geconcludeerd worden:

- Uit het veldbezoek blijkt dat het weilandje rond het vervallen stalletje veel minder frequent door dassen wordt bezocht om er te foerageren.
- Omdat dassen de dichtgegooide dassenpijp al meer dan 5½ maand niet meer gebruiken, is er zeker geen sprake van een (verstoorde) kraamburcht. Ook voor een bijburcht is er te weinig (geen) dassenactiviteit geweest.
- Onder de vloer van het stalletje is echter een holte, die door een bunzing of hermelijn is/wordt gebruikt. Wellicht heeft een das dit hol in het verleden als vluchtpijp gebruikt, omdat deze toen regelmatig in het weilandje foerageerde.
- De voorgestelde handmatige bovengrondse sloop voor het stalletje blijft gehandhaafd.
- Voor alle zekerheid dienen de werkzaamheden bij daglicht te worden uitgevoerd en in de periode juli tot en met november (dus buiten de voortplantingstijd van de das).
- Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

De provincie kan instemmen met de conclusie van het aanvullend dassenonderzoek, zolang er conform de handelswijze volgend uit het dassenonderzoek wordt gewerkt, zodat er zonder ontheffing werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Met de voorgestelde maatregelen en de algemene zorgplicht zal het plan niet belemmerd worden door de kaders van de natuurwetgeving.

4.7. Landschapswaarden

Het project is gesitueerd in het buitengebied van Montfort aan de Linnerweg. Zoals uit de “Quicksan natuurwetgeving” is gebleken vormt het plangebied geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebied ‘Roerdal’ is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, op een afstand van circa 3,1 kilometer ten oosten van het plangebied. De Natura 2000-gebieden ‘Grensmaas’ en ‘Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop’ liggen respectievelijk op een afstand van circa 5,3 kilometer en 4,9 km van het plangebied.

Het plangebied ligt op ruim 100 meter afstand van de dichtstbijzijnde Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt ook geen deel uit van de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (goudgroene en zilvergroene landschapszone).

In het kader van het gemeentelijk “Groenstructuurplan” (2009) is de huidige groenstructuur in de gemeente in kaart gebracht. Daarbij zijn ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. Het plangebied is aangemerkt als 'bos en houtkanten'.

De laanbeplanting langs de Linnerweg is aangemerkt als “bomenstructuur langs erftoegangsweg categorie 2”.



Figuur 17: Fragment Groenstructuurplan

Als zodanig heeft het wijzigingsplan geen negatieve invloed op de bestaande landschapswaarden van de Linnerweg. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt het perceel binnen de bestaande landschapswaarden versterkt en zal de kwaliteit toenemen.

4.8. Verkeer en parkeren

Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:

1. Bereikbaarheid
2. Parkeren

Ad. 1

De bereikbaarheid van het perceel Linnerweg 34 levert in de nieuwe situatie geen problemen op. De locatie is voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk vanaf de Linnerweg. Aan de voorzijde van het perceel worden 2 inritten gesitueerd. De bestaande inrit naar de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Voor de stalling van de bedrijfswagens en de opslag zal voorzien worden in een 2^e en nieuwe inrit aan de rechterszijde van het perceel.

Vanwege de opslag en stallingsactiviteiten als gevolg van de nevenfunctie van het timmerbedrijf zal er sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Aangezien de werkzaamheden op locatie worden uitgevoerd is het extra verkeer beperkt tot het wegrijden en terugkeren van 2 bedrijfsbussen.

Ad. 2

Een van de randvoorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid is dat er voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor het parkeren t.b.v. de burgerwoning bij het wijzigingsplan kan worden aangesloten op de "CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied dient op basis van de parkeernormering minimaal 2,0 parkeerplaats en maximaal 2,8 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn.

De garage (nr. 17a op bijlage 2 Situatietekening nieuw) is van voldoende omvang om deze capaciteit op te vangen.

Voor de nevenfunctie vanwege de opslag en stallingsactiviteiten (nr. 17a en 18b op bijlage 2 Situatietekening nieuw) wordt uitgegaan van circa 168 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Het bedrijf dient als arbeidsextensief/bezoekersextensief (opslag) aangemerkt te worden. Voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied bedraagt de parkeernorm minimaal 0,8 parkeerplaats en maximaal 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van minimaal 1,34 parkeerplaats en maximaal 2,18 parkeerplaatsen. Op de inrit en in het bedrijfsgebouw is voldoende ruimte aanwezig om in deze parkeerbehoefte en het stallen van 2 bedrijfsbussen te voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering opleveren.

4.9. Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering opleveren voor het wijzigingsplan.

4.10. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage

In het landschappelijk inpassingsplan “Linnerweg 34” van Tuin- en landschapsarchitect Guido Paumen is de bestaande landschappelijke situatie in en om het plangebied beschreven. Het landschapsplan (versie 141117) is ingesloten als bijlage 3 van de regels.

De landschappelijke context is te kenschetsen als “oud bouwland nabij de voet van de berg”. Het ruimtelijk kader wordt anno 2016 gevormd door:

- de bebouwing en beplanting op de ten noorden, westen en zuidwesten gelegen buurerven;
- bebouwing en beplanting van de ten oosten gelegen erven aan de rand van de kern Montfort;
- de opgaande beplanting en bos op de ten zuidwesten gelegen percelen.

De aanwezige beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken:

- Een groep sparren, een vliegender, wat siersortiment, een enkele berk en wat spontane opslag in het gebied nabij de oude hoeve en de open sjop.
- Notenbomen, een enkele es en diverse hoogstamfruitbomen rond de bebouwing en ten oosten hiervan.
- De beplanting verkeert over het algemeen in matige tot slechte conditie en zijn grotendeels kaprijp.
- De nabij de hoeve en sjop aanwezige beplanting zal in het kader van de renovatie worden gesloopt.
- Het sparrenbosje en de bomen nabij de te realiseren garage en berging zullen worden gerooid ten behoeve van de realisatie en toegankelijkheid van de geplande garage-berging.
- De aanwezige noten en fruitbomen passen goed in de landschappelijke context maar zijn qua positie en of kwaliteit niet toekomstbestendig.



Figuur 18: Bestaande beplanting Linnerweg 34 (bron: Guido Paumen)

Ten aanzien van de herinrichting van het plangebied is gekozen voor een zonering in 3 deelgebieden:

- 1) de omgeving van de bebouwing met de benodigde verharding ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren van voertuigen, de plaats en de tuin;
- 2) een huisweide met frequenter gemaaid en intensiever begraasd gras,
- 3) een natuurweide met 1x per jaar temaaien en extensief te begrazen gras.

In de natuurweide zal een poel worden gerealiseerd. Deze zal worden benut voor het opvangen en infiltreren van hemelwater. De ponystal (gebouw 5) zal conform de aanbevelingen van de quickscan Flora en fauna van Aeres Milieu bovengronds gesloopt worden met behoud van de vloer en funderingen.

De omgeving van de bebouwing en de huisweide zullen worden ingeraamd met heras (of vergelijkbaar) hekwerk, de natuurweide zal worden omzoomd met een eenvoudig (voor kleinwild doordringbaar) puntraster.

Aan de zuidoostgevel van de te realiseren berging zal conform de aanbevelingen van Faunaconsult een kerkuilenkast worden opgehangen.



Figuur 19: Zoning van het plangebied Linnerweg 34 (bron: Guido Paumen)

Op grond van de ligging wordt voorgesteld het plangebied in het landschap in te passen middels de aanplant van hagen, bomen en een bosje. Daarbij wordt een spanningsveld tussen 'gecultiveerd versus natuurlijk' vormgegeven middels de toepassing van verschillende soorten en beheersvormen. Hierdoor wordt de nieuwe situatie leesbaar in het landschap geïntegreerd en wordt de betekenis van het plangebied in ruimtelijke en ecologische zin als verbindingsgebied tussen dorp en landschap onderstreept.



Figuur 20: Voorstel inpassing van het plangebied Linnerweg 34 (bron: Guido Paumen)

Het beplantingsplan omvat de aanplant van:

- H1 beukenhagen;
- H2 gemengde hagen;
- H3 ruige gemengde hagen;
- B1 tamme kastanjes en notenbomen;
- V1 hoogstamfruitbomen;
- S1 een bosje

met daarbij behorende richtlijnen voor de aanleg en beheer.

De aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en de plantverbanden, zijn vastgelegd in het plan. Onderdeel van de te leveren kwaliteitsbijdrage is dat de verrommelde huisweide wordt opgeruimd en een nieuwe huisweide en natuurweide worden gerealiseerd met een begroting.

Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie met een advies d.d. 8 augustus 2017. De commissie was van oordeel dat het plan goed was en passend is in het landelijke karakter van de omgeving. De commissie heeft een aantal opmerkingen en aanbevelingen gedaan, welke geleid hebben tot een definitief landschappelijk inpassingsplan. Onderstaand is het beplantingsplan weergegeven.



Figuur 21: Nieuwe beplanting Linnerweg 34 (bron: Guido Paumen)

Geconcludeerd kan worden dat met de opgestelde landschappelijke inpassing voldaan wordt aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu LKM+, zoals verankerd in de Structuurvisie Roerdalen 2030.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het planologisch wijzigen van het perceel kadastraal bekend Montfort sectie E nr. 535 van “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden – 1” naar “Wonen - Buitengebied” aan Linnerweg 34 te Montfort.

Het doel is het grotendeels slopen van de voormalige agrarische bebouwing conform het principebesluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Roerdalen d.d. 29 november 2016 en de bestaande agrarische bedrijfswoning te gaan gebruiken als burgerwoning, na het volgen van een wijzigingsprocedure artikel 3.6. Wro. Het planvoornemen bestaat uit het planologisch mogelijk maken van een burgerwoning met een geplande nieuwbouw binnen een nieuw verkleind bouwvlak.

Aan de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders voor het perceel is in artikel 4.7 van het moederplan een aantal voorwaarden gesteld. In het wijzigingsplan is o.a. bepaald dat de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing, dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en er voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing met een bijdrage conform het Limburgs Kwaliteitsmenu en conform de gemeentelijke Structuurvisie, bijlage 2A.

5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

Bij het plan is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het moederplan en het principebesluit van de gemeente Roerdalen d.d. 29 november 2016 met de volgende kenmerken:

- Een verkleind en begrensd bouwvlak vanaf de perceelsgrens aan de voorzijde van de Linnerweg 34 tot strak achter de nieuwe bebouwing met pomphuisje en zwembad van 2.599 m².
- Binnen het bouwvlak is de bebouwing geconcentreerd van de burgerwoning en de bijgebouwen.
- Het toegestane oppervlakte aan bebouwing in de vorm van hoofdbebouwing en bijbehorende bouwwerken is in de regels gelimiteerd op het aantal maximum m² waarmee in de principe-aanvraag/besluit rekening is gehouden. De oppervlakte aan bebouwing bedraagt in totaal 613,75 m².
- De landschappelijke inpassing Linnerweg 34 is gekoppeld aan de regels.
- Voor het gebouw 18b en 17a (opslag garage) is een functieaanduiding “opslag” opgenomen als opslag en stallingsactiviteiten ten behoeve van een timmerbedrijf (nevenfunctie), waardoor de locatie van deze activiteit ruimtelijk begrensd is.
- Voor het zwembad is in de regels bepaald dat dit uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m².
- Voor de woning (hoofdgebouw) bedraagt de maximale bouwhoogte 9,00 meter en de maximale goothoogte 6,00 meter.
- Voor bijbehorende bouwwerken bedraagt de maximale bouwhoogte 6,50 meter en de maximale goothoogte 3,50 meter.

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

Het wijzigingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting.
De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

6.1. Toelichting bij regels

Het voorliggende wijzigingsplan betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, waarbij de regels van het moederplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening” primair in tact blijven. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken en kunnen als volgt toegelicht worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen:

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemmingen gegeven met twee bestemmingen:

- Artikel 3: Wonen – Buitengebied
- Artikel 4: Waarde - Archeologie – 5

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan met zeven artikelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

In bijlage 1 behorend bij de regels is een overzicht m² te behouden en te slopen bebouwing opgenomen.

In bijlage 2 behorend bij de regels is de situatie toekomstig bouwvlak opgenomen.

In bijlage 3 behorend bij de regels is de landschappelijke inpassing Linnerweg 34 opgenomen.

In bijlage 4 behorend bij de regels is het kwaliteitsmenu opgenomen.

De regels en de verbeelding regelen het gebruik van de gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. Het wijzigingsplan voorziet in de bestemming “Wonen – Buitengebied” uit het moederplan.

6.2. Toelichting bij verbeelding

De verbeelding is bekend onder nr. NL.IMRO.1669.BPMFT2017.LINNERW34-OW01, met de bijbehorende regels en 4 bijlagen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen, waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart van de gemeente Roerdalen gebruikt met de opgegeven plangrenzen.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van de plankosten, het risico op planschade en de vergoeding voor het Limburgs Kwaliteitsmenu is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

In artikel 6.1 sub 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een planologische wijziging schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. In de anterieure overeenkomst is het aspect planschade vastgelegd, waarin bepaald is dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen moet worden dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de planwijziging geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Door opheffing van het agrarisch bedrijf en de sloop van overtollige bebouwing zal de ruimtelijke situatie op het perceel sterk verbeteren.

Aan de wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1” naar “Wonen – Buitengebied” te wijzigen is voldaan.

7.2.1. Terinzagelegging

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de facultatieve inspraakprocedure. Het ontwerpwijzigingsplan zal wel gedurende zes weken ter inzage liggen na de gebruikelijke publicatie en langs elektronische weg. Na de ter inzage termijn van zes weken zal het College van burgemeester en wethouders van Roerdalen het wijzigingsplan vaststellen.

7.2.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg is vooroverleg gepleegd, omdat bij het plan provinciale belangen aan de orde zijn. Per e-mail van 8 december 2017 heeft de Provincie als volgt gereageerd: *“Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen”.*

7.2.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het wijzigingsplan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

Bijlage 1:

Overzicht m² te behouden en te slopen bebouwing d.d. 10 november 2017

Bijlage 2:

Situatie toekomstig bouwvlak Linnerweg 34 d.d. 9 november 2017

Bijlage 3:

Verkennd bodemonderzoek, Kragten BV, 17 augustus 2016 onder rapportnummer MIL16.065

Bijlage 4:

Verkennd onderzoek asbest in de bodem, Kragten BV, 5 september 2017 onder rapportnummer RDLO22

Bijlage 5:

Akoestisch onderzoek industrielawaai, Windmill BV, onder rapportnummer 16.560.01-02 d.d. 13 juli 2017

Bijlage 6:

Windmill BV rapportnummer P17.086 V-stacks vergunning d.d. 22 februari 2017

Bijlage 7:

Quickscan natuurwetgeving Linnerweg 34, Aeres Milieu BV onder rapportnummer AM 16466 d.d. 9 mei 2017

Bijlage 8:

Aanvullend dassenonderzoek Linnerweg 34, Aeres Mileu BV onder briefnotitie d.d. 13 november 2017 AM 16466