

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:

Vastgesteld 27 maart 2018
NL.IMRO.1669.BPMFT2017.LINNERW34-VG01

INHOUD

I. Regels

II. Verbeelding

III. Toelichting

I. Regels

I.**Regels deel uitmakend van het wijzigingsplan “Linnerweg 34 te Montfort”,
gemeente Roerdalen**

pagina

<u>INHOUD</u>		1
HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	
Artikel 1.	Begrippen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	3
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	
Artikel 3.	Wonen - Buitengebied	4
Artikel 4.	Waarde - Archeologie – 5	9
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	
Artikel 5.	Anti-dubbeltelbepaling	12
Artikel 6.	Algemene bouwregels	13
Artikel 7.	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8.	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 9.	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10.	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 11.	Overige regels	21
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS – EN SLOTREGELS	
Artikel 12.	Overgangsrecht	22
Artikel 13.	Slotregel	23

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1.	Situatie toekomstig bouwvlak Linnerweg 34 Montfort d.d. 9 november 2017
Bijlage 2.	Overzicht m ² te behouden en te slopen bebouwing d.d. 10 november 2017
Bijlage 3.	Landschappelijke inpassing Linnerweg 34 Montfort d.d. 14 november 2017
Bijlage 4.	Kwaliteitsmenu

Hoofdstuk 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

De begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen op 21 april 2016 met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPBG2eherziening-VG04, zijn van toepassing op dit plan, met dien verstande dat in deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan "Linnerweg 34" met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2017.LINNERW34-VG01 van de gemeente Roerdalen.

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1669.BPMFT2017.LINNERW34-VG01, met de bijbehorende regels (en bijlagen).

Artikel 2. Wijze van meten

2.1 Meetregels

De meetregels, zoals opgenomen in artikel 2 van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen op 21 april 2016 met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPBG2eherziening-VG04, zijn van toepassing op dit plan.

Hoofdstuk 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Wonen – Buitengebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen – Buitengebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' stalling van materieel en opslag van materiaal ten behoeve van een nevenfunctie in de vorm van een timmerbedrijf (waarvan de timmerwerkzaamheden elders worden uitgevoerd); met de daarbij behorende;
- c. voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen;
- d. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

Tabel 3.1

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
beroep-aan-huis	-	max. 1/3 van de woning en bijbehorende bouwwerken
bed & breakfast	-	max. 8 slaappleatsen verdeeld over max. 3 kamers
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - buitengebied - voormalige bedrijfsbebouwing': de nevenfuncties zoals genoemd onder artikel 3.1 sub b	-	-

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' conform bijlage 2 van deze regels;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat het oprichten van een niet-overdekt zwembad is toegestaan uitsluitend binnen het bouwvlak en met een oppervlakte van 50 m²;
- e. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1;
- f. tevens geldt het bepaalde in tabel 3.2.

Tabel 3.2

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woning		1.000 m ³	6 m	9 m
bijbehorende bouwwerken	100 m ² *	-	3,5 m	6,5 m
erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak:	-	-	-	1 m
- voor de voorgevelrooilijn				2 m
- overige plaatsen				
erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m
lichtmasten bij paardenbakken	-	-	-	5 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m

* tenzij anders is aangegeven door middel van de maatvoeringaanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken'
 - = niet van toepassing

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw of de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor het geven van mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw;
 2. op het bouwvlak geen tweede zelfstandige woning ontstaat;
- b. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

3.3.1 Voorwaardelijke gebruiksbepaling

De gronden mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels, binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en in stand gehouden wordt.

3.3.2 Voorwaardelijke gebruiksbepaling sloop

- a. De gronden mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien de overtollige (bedrijfs)bebouwing overeenkomstig bijlage 2 bij deze regels gesloopt is op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. Met dien verstande dat de sloop van de (bedrijfs)bebouwing met nummers 4 en 12 overeenkomstig bijlage 2 uiterlijk vijf jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan gereed is;

- b. bij de sloop van gebouw 5 conform bijlage 1 van deze regels dienen vloer en funderingen in de ondergrond behouden te blijven en wordt uitsluitend bovengronds gesloopt in verband met aanwezige natuurwaarden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder d ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.3 met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties die niet in bebouwing plaatsvinden mogen buiten de bebouwing maar binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- i. ten aanzien van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - 1. in uitzondering op het gestelde onder a is kleinschalig kamperen buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak, toegestaan met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, kleinschalig kamperen binnen een zone van 25 m vanaf de grens van het bouwvlak is toegestaan;
 - 2. kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 3. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 40;
 - 4. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 5 m, met dien verstande dat deze afstand niet van toepassing is voor kampeermiddelen die aaneengeschaald zijn;
 - 5. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Tabel 3.3

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
bedrijf-aan-huis	-	max. 1/3 woning en bijbehorende bouwwerken
kleinschalig kamperen*	-	-
in pandige stalling van ABC-goederen voor particulieren	-	max. 500 m ²
paardenbakken buiten het bouwvlak, mits gelegen binnen een zone van 25 m van het bouwvlak	-	-

* uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Wonen - Buitengebied zodanig wijzigen dat de in tabel 3.4 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 toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient 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 wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
- l. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in bijlage 4 van de opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Tabel 3.4

gronden grenzend aan de bestemming	vervolgfuncties
A-LOG	geen
AW-L1	- recreatie - toerisme - zorg
AW-L2	geen
AW-NL	- recreatie - toerisme - zorg

Artikel 4. Waarde – archeologie - 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 5 mede bestemde gronden.

4.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

- a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:
 1. de maximum oppervlakte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
 2. de maximum ondergrondse bouwdiepte bedraagt ten hoogste 40 cm;
- b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd door middel van het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

4.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluiten om af te wijken kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit moeten worden verbonden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 5 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

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

4.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in lid 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m²;
- b. of het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 40 cm onder het bestaande maaiveld wordt geroerd; of
- c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen; of
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; of
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; of
- f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

4.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 4.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 5 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 5. Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6. Algemene bouwregels

6.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

6.2 Afstand van bebouwing tot verharde wegen

- a. Binnen het bouwvlak moet de 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.
- b. Met dien verstande dat:
 - 1. voor bebouwing, dat bij of krachtens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan gevolgd de bestemming is toegelaten, maar waarvan de afstand tot de as van de weg kleiner is dan onder a genoemd, geldt dat de bestaande afstand als ten hoogste toelaatbaar wordt aangehouden.

6.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

6.3.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger dan die regel) worden nageleefd.

6.3.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 6.3.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

6.3.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

6.3.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.1 en 6.3.3 indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (een straal van circa 100 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

6.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 7. Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 8. Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - roerdalslenk II

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - roerdalslenk II' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

8.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

8.1.3 Uitzonderingen

De in artikel 8.1.2. gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of bentoniet.

8.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de verboden in dit artikel.

Artikel 9. Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.2 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het toestaan van evenementen langer dan 7 dagen (inclusief opbouw- en afbraakwerkzaamheden) in de bestemmingen:

- a. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1;
- b. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2;
- c. Groen;
- d. Kastelen en Landgoederen;
- e. Kastelen en Landgoederen - 2;
- f. Cultuur en ontspanning - Bezoekerscentrum;
- g. Verkeer;
- h. Maatschappelijk;
- i. Sport (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sport en spel' en specifieke vorm van sport - sportterrein');

en voor het toestaan van evenementen in andere bestemmingen dan:

- j. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1;
- k. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2;
- l. Groen;
- m. Kastelen en Landgoederen;
- n. Kastelen en Landgoederen - 2;
- o. Cultuur en ontspanning - Bezoekerscentrum;
- p. Verkeer;
- q. Maatschappelijk;
- r. Natuur;
- s. Sport (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sport en spel' en specifieke vorm van sport - sportterrein');

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- t. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- u. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- v. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
- w. de belangen van de betreffende bestemming worden niet onevenredig aangetast;
- x. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- y. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

- z. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- aa. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemming voor het evenement.

9.3 Hogere erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 teneinde hogere erf- en terreinafscheidingen toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. hogere erf- en terreinafscheidingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10. Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

10.2 Huisvesting (buitenlandse) werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigingen ten einde (buitenlandse) werknemers (tijdelijk en structureel) te huisvesten, met inachtneming van het volgende:

- a. (tijdelijke) huisvesting is alleen toegestaan in de in tabel 10.1 opgenomen bebouwing;
- b. het totaal aantal werknemers dat (tijdelijk) gehuisvest wordt, bedraagt ten hoogste het aantal zoals opgenomen in tabel 10.1 met een cumulatief maximum van 40 per bouwvlak;
- c. tijdelijke huisvesting is ten hoogste 7 maanden per jaar toegestaan;
- d. er dient geen sprake te zijn van permanente bewoning;
- e. er dient sprake te zijn van goed beheer en toezicht;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van functies mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de huisvesting van werknemers;
- g. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- i. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht met dien verstande dat tijdelijke huisvesting in woonunits wel is toegestaan waarbij de volgende regels gelden:
 1. woonunits zijn uitsluitend toegestaan bij een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf mits is aangetoond dat het in pandig huisvesten van werknemers niet mogelijk is;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits bedraagt ten hoogste 120 m²;
 3. de woonunits zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 4. woonunits dienen verwijderd te worden indien de behoefte niet meer aanwezig is met dien verstande dat de woonunits in de periode 1 november tot en met 14 maart mogen blijven staan;
 5. de huisvesting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
 6. het aantal woningen mag niet toenemen;
- j. de huisvesting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- k. het aantal woningen mag niet toenemen;
- l. er dient sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering;
- m. er dient geen sprake te zijn van een nadelige invloed op de nabije woon- en leefomgeving;
- n. indien er sprake is van het structureel huisvesten van werknemers in een bestaand (groot) complex dient tevens door initiatiefnemer aangetoond te worden dat er geen alternatieven mogelijk zijn;
- o. indien er sprake is van het structureel huisvesten van werknemers op campings, op vakantieparken, in bed & breakfast of in een hotel dient de huisvesting tevens gescheiden te worden van de recreatieve functie;
- p. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in bijlage 4 van de opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.
- q. in het bouwvlak mogen uitsluitend werknemers gehuisvest worden die werkzaam zijn in het betreffende bedrijf.

Tabel 10.1

bebouwing in gebruik voor het tijdelijk huisvesten van werknemers	maximaal totaal aantal gehuisveste werknemers (tijdelijk + structureel) per bouwvlak
agrarische bebouwing (inpandig)	40
niet - agrarische bebouwing (inpandig)	20
woonunits op het agrarische bedrijf	20
woonunits op niet agrarisch bedrijf	20
campings, vakantieparken, bed & breakfast en hotel	20
bestaande (grote) complexen	40
het hoofdgebouw bij vrijkomende agrarische bebouwing	20
agrarische bedrijfsbebouwing (inpandig)	20

Artikel 11. Overige regels

11. 1 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. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12. Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

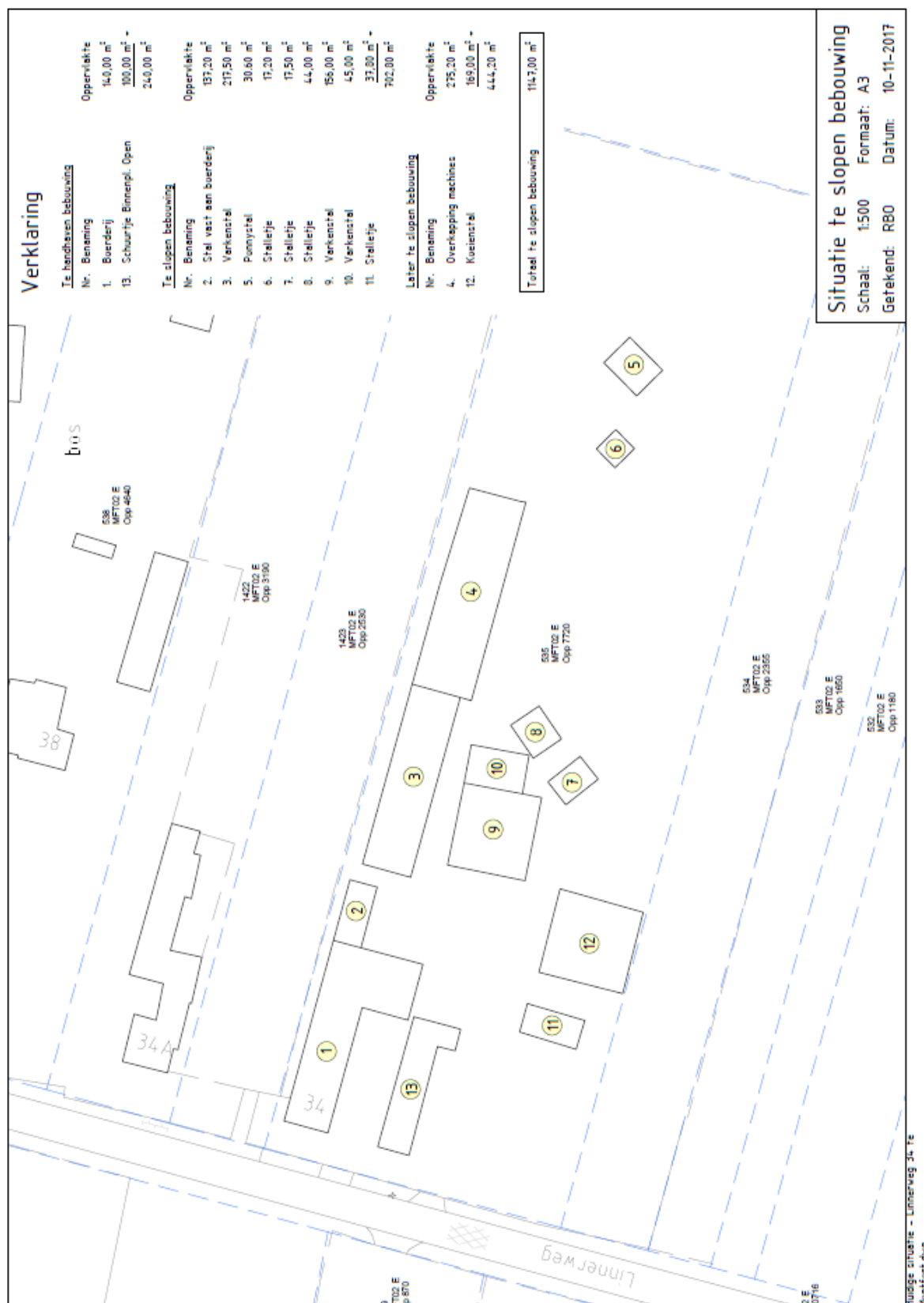
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 13. Slotregel

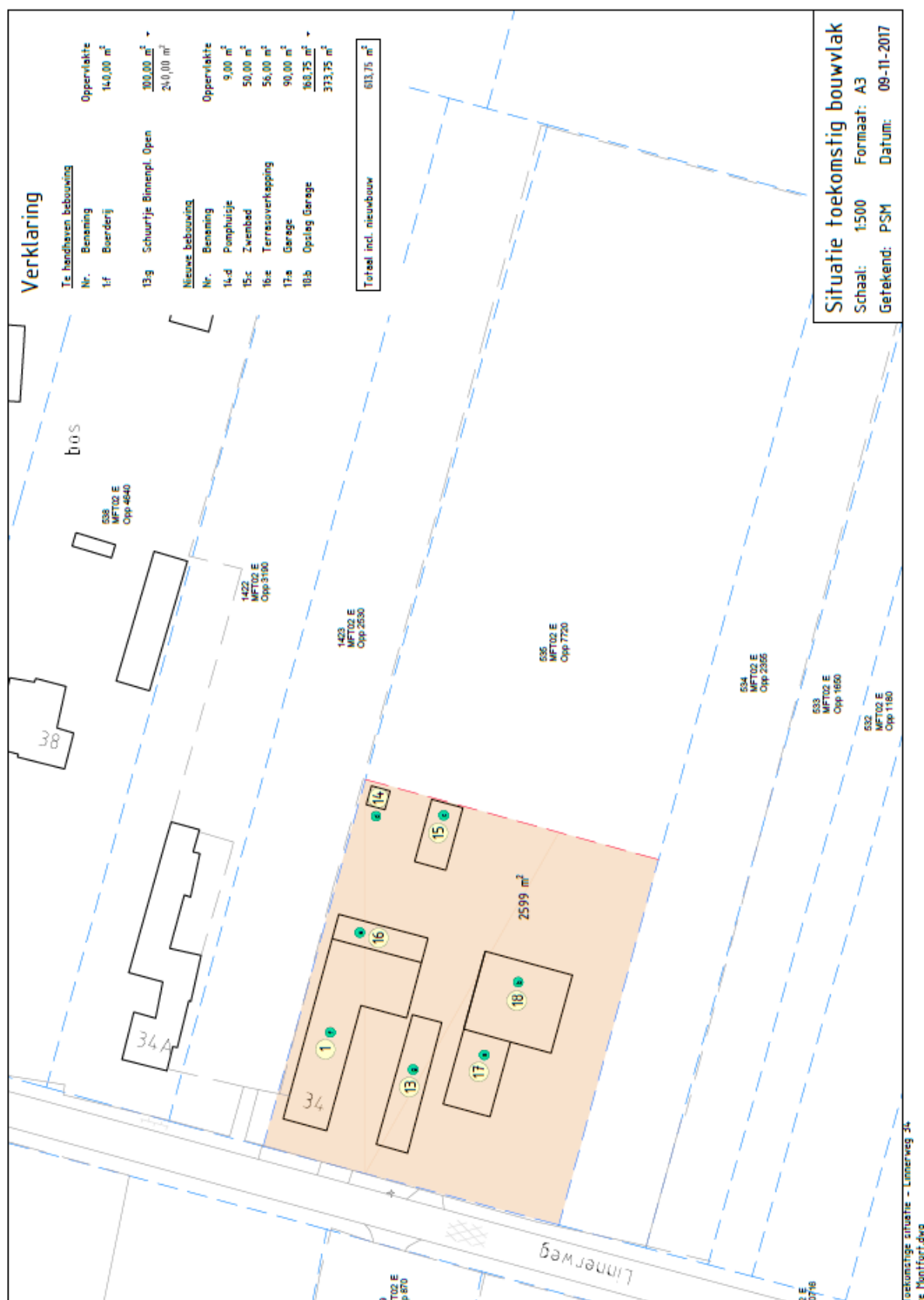
De regels worden aangehaald als:

Regels van het Wijzigingsplan 'Linnerweg 34 Montfort'

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

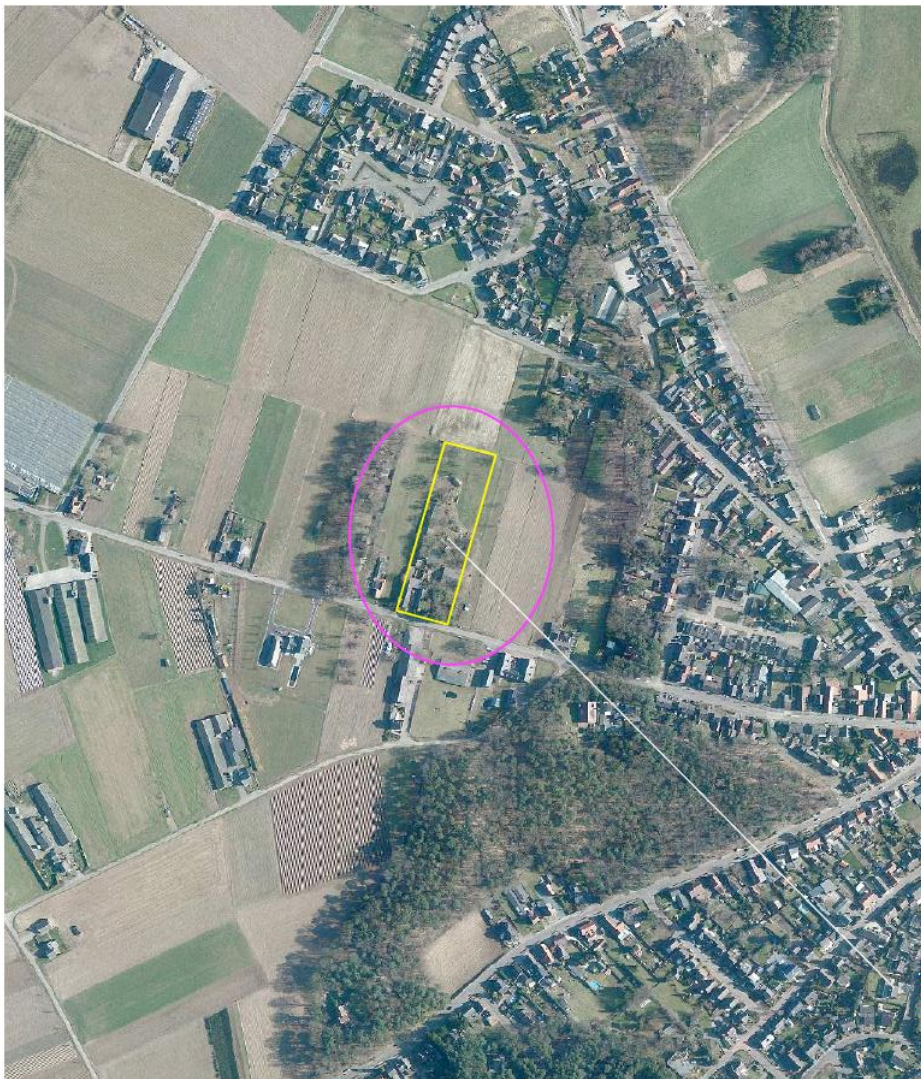
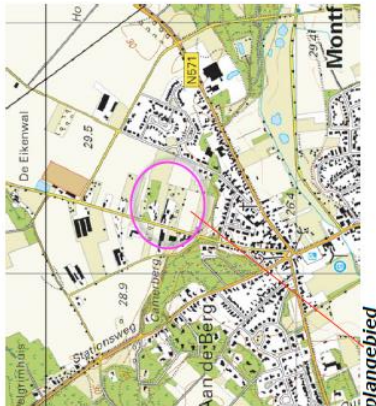


Bijlage 3. Landschappelijke inpassing Linnerweg 34 Montfort d.d. 14 november 2017

Linnerweg 34, 6065 EN Montfort – PNR 5954PJ1-120117/130217/060717/060917/141117 (print op A3)

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Montfort. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

plangebied

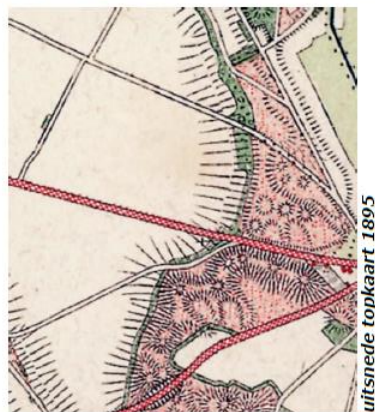
Ir. Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect. Bnt
St. Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert - Haarenerstrasse 38, 52525 Weidfeucht, Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guldopaumen.com guide@guldopaumen.com

HISTORIE & CONTEXT 1895

In 1895 was nog geen bebouwing in het plangebied en zijn context aanwezig. Het plangebied en de context werden als bouwland gekarteerd. De berg ten zuidwesten van het plangebied werd nog grotendeels als heide gekarteerd.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als 'oud bouwland nabij de voet van de berg'. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1895; de context is te kenschetsen als oud bouwland nabij de voet van de berg

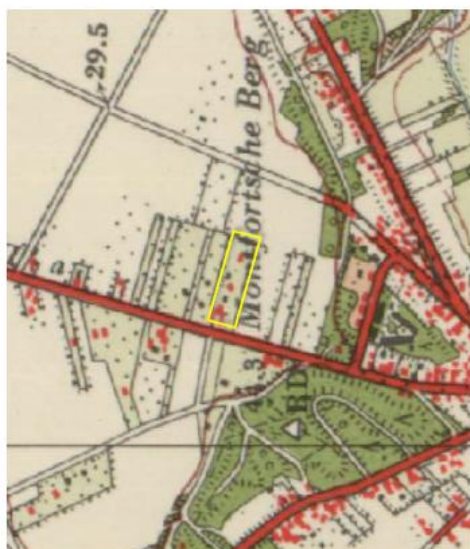
HISTORISCHE ONTWIKKELING

In eerste helft van de 20ste eeuw werd de heide op de berg ten zuidwesten van het plangebied bebost met naaldbos. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1927 en 1936. Tijdens de kartering van 1936 werd de eerste bebouwing aan de noordkant van het plangebied opgenomen. In de periode van de wederopbouw werden meerdere nieuwe erven en diverse hoogstamboomgaarden aan de Linnerweg gerealiseerd. De bebouwing in het plangebied werd in deze periode in zuidoostelijke richting uitgebreid; zie de topkaart uit 1958 rechtsboven.

In de daarop volgende decennia werd de bebouwing in het plangebied en de context slechts in beperkte mate uitgebreid. Een deel van de hoogstamboomgaarden werd gaandeweg gerooid.



1936



1958



1979

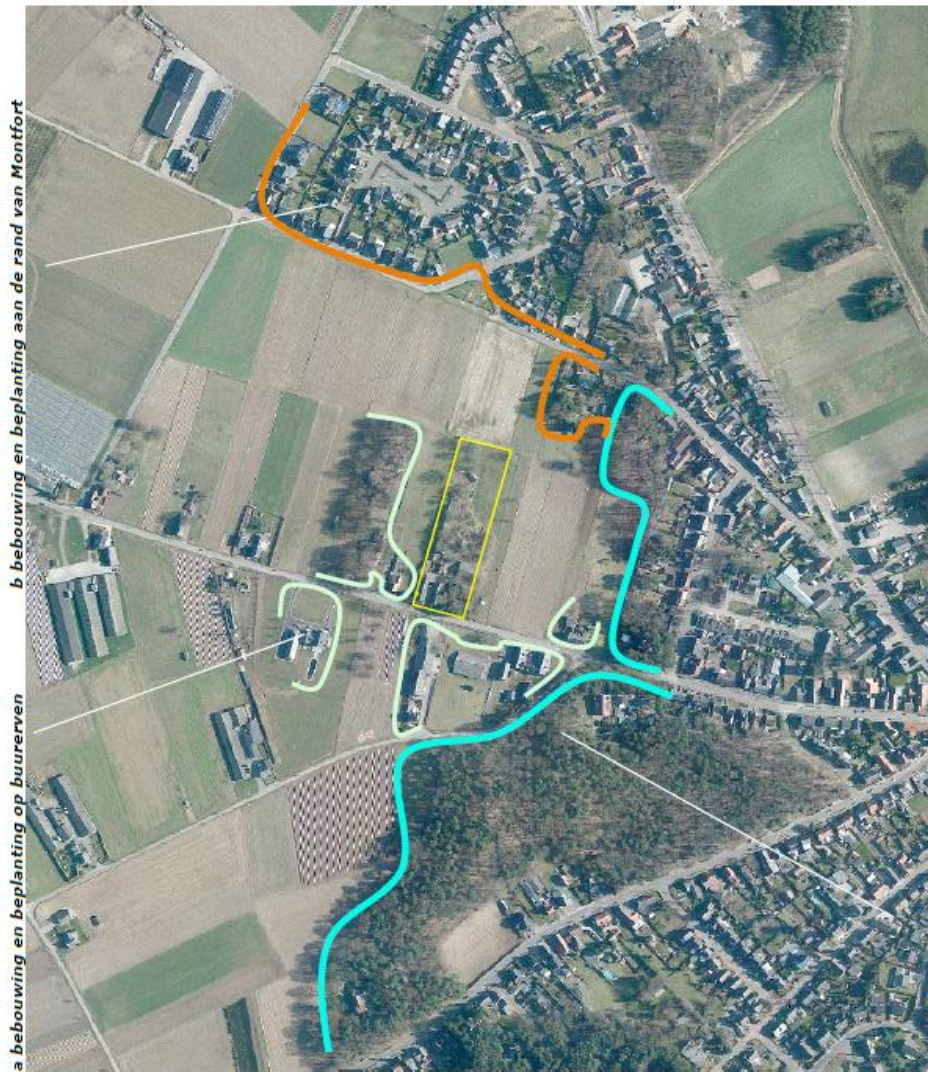


1990

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt anno 2016 gevormd door;

- a de bebouwing en beplanting op de ten noorden, westen en zuidwesten gelegen buurerven,
 - b bebouwing en beplanting van de ten oosten gelegen erven aan de rand van de kern Montfort,
 - c de opgaande beplanting en bos op de ten zuidwesten gelegen percelen.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

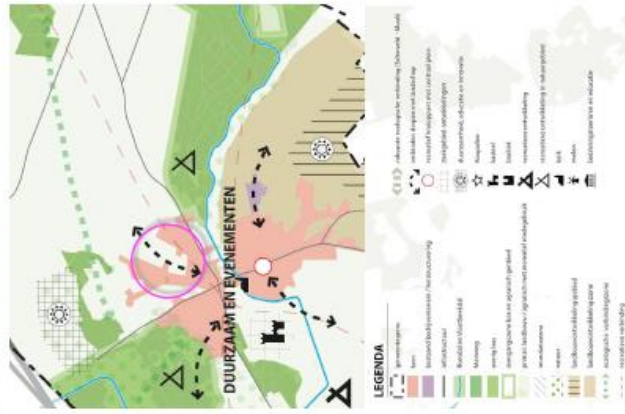


c opgaande beplanting en bos

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Brt
 St. Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert - Haarenstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
 T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

PLANOLOGISCH KADER

In de structuurvisie Roerdalen wordt de context van het plangebied gerangschikt als een zone waar de dorpen met het landschap worden verbonden. Zie de uitsneden van de overzichten van de structuurvisie hieronder en aanduidingen in de luchtfoto rechts.



verbinden van het dorp met het landschap

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
 St. Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert - Haarenstrasse 38, 52525 Waldfeucht, Duitsland
 T +31-475-430694 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

3D-BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen van de Linnerweg zelf en de ten oosten gelegen weg aan de rand van de wijk het Mariaveld. Komend over de Linnerweg is na de passage van het ten zuidwesten gelegen buurterf gedurende korte tijd een zicht op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk. Komend over de Linnerweg uit het noorden wordt het zicht op het plangebied lange tijd beperkt door de bebouwing en beplanting op de ten noordoosten gelegen buurterf. Ter hoogte van het plangebied toont zich de noordwestkant van het plangebied aan het verkeer. Vanaf de ten oosten gelegen weg aan de rand van het Mariaveld is gedurende langere tijd een zicht op de zuidoostkant van het plangebied mogelijk. De aanwezige bomen en fruitbomen vormen daarbij een passend groen kader voor de aanwezige bebouwing in het plangebied. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats foto's



vanaf de Linnerweg komend uit het zuidwesten; de zuidwestkant toont zich enige tijd aan het verkeer



vanaf de Linnerweg komend uit het noordoosten; het zicht wordt beperkt, de noordwestkant toont zich kort



vanaf het Mariaveld de zuidoostkant toont zich langere tijd, de bomen vormen een passend kader

SITUATIE - KADASTRAAL - 1:1000

Het plangebied omvat perceel 535 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Montfort. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is als volgt te ranschikken:

- de nabij de weg gelegen oorspronkelijke hoeve en de parallel hieraan gesitueerde open sloop,
 - diverse ten oosten hiervan gerealiseerde stallen en bergingen.
- Zie het door Adviesbureau Theelen opgestelde overzicht van de aanwezige bebouwing hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing Adviesbureau Theelen

a) nabij de weg gesitueerde oude hoeve en open sloop



b) diverse stallen en bergingen ten oosten van de hoeve

AANWEZIGE VERHARDING

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit ter hoogte van de verharde plaats en een ten zuidwesten van de open sloop gelegen inrit. De ten oosten van de hoeve gelegen stallen worden ontsloten via halfverhardingen.

Tuin en huisweide

Een klein gebied ten noordwesten en noordoosten van de oude hoeve en de open sloop is in gebruik als tuin. De ruimte ten oosten van de stallen is te kenschetsen als een verrommelde huisweide.



inrit stallen en weide, inrit plaats

AANWEZIGE BEPLANTING

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

- Een groep sparren, een vliegden, wat siersortiment, een enkele berk en wat spontane opslag in het gebied nabij de oude hoeve en de open sloop.
- Notenbomen, een enkele es en diverse hoogstamfruitbomen rond de bebouwing en ten oosten hiervan.

conditie

Het sparrenbosje sluit minder goed aan bij de landschappelijke context. De vliegden in de tuin verwijst naar de beplanting op de ten zuidwesten gelegen berg maar is door zijn omvang en positie nabij de bebouwing niet te handhaven; het is wenselijk om deze boom te rooien. De overige beplanting in de tuin is niet van waarde of betekenis.

De Notenbomen en de fruitbomen nabij en ten oosten van de bebouwing dateren uit de periode na de 2e wereldoorlog en zijn rond de 50-60 jaar oud. De Notenbomen verkeren in redelijk tot goede conditie. De fruitbomen verkeren over het algemeen in matige tot slechte conditie en zijn grotendeels kaprijp. Recent zijn reeds diverse uitbrekende en uitvallende bomen gerooid om de ontwikkeling en verspreiding van ziektes te voorkomen.



notenbomen, een es en hoogstamfruitbomen

SLOPEN EN ROOIEN - DEEL 1

De bebouwing verkeert over het algemeen in matige tot slechte conditie. De bebouwing nabij de weg weerspiegelt de tijdgeest waarin deze bebouwing gerealiseerd werd en toont aanzetten van een gebiedseigen ordening rond een binnenplaats. Deze bebouwing zal worden behouden. De ten zuidoosten van de hoeve gesitueerde stallen zullen worden gesloopt en de hiergelegen halfverharding zal worden verwijderd.

Beschadiging

De wortels van de dicht bij de gebouwen gesitueerde struiken en bomen zullen worden beschadigd tijdens het verwijderen van de funderingen. Tijdens de werkzaamheden zal de levensvatbaarheid en bestendigheid van de bomen pas kunnen worden beoordeeld. Mogelijk kan een enkele boom worden behouden. Het is aannemelijk dat het grootste deel van de wit gemarkeerde bomen in de luchtfoto rechts het kader van de sloop zal moeten worden gerooid.



dicht bij de gebouwen staande bomen

Fundering ponystal behouden

Van de aan de oostkant van het plangebied gelegen ponystal zal de fundering conform de aanbevelingen van faunaconsult worden behouden; de bovengrondse delen van het gebouw zullen onder deskundige ecologische begeleiding, buiten de kraamtijd van de das (1 november – 1 juli), worden verwijderd.



te slopen bebouwing fundering ponystal behouden te rooien in verband met sloopwerkzaamheden

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de renovatie van de oude hoeve en de parallel gelegen sloop. Aan de oostkant van de hoeve zal een terrasoverkapping een zwembad en een pomphuis worden gerealiseerd. Ten zuiden van de open sloop zal een garage en een berging worden gebouwd. Zie het door Adviesbureau Theelen opstelde overzicht hieronder en de projecties in de luchtfoto rechts.



overzicht van Adviesbureau Theelen



te renoveren hoeve en sloop te realiseren overkapping, zwembad en pomphuis

te realiseren garage en berging

SLOPEN EN ROOIEN - DEEL 2

De nabij de hoeve en sloop 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. Op grond van de bereikbaarheid hiervan zal tevens een kleine aanbouw aan de zuidkant van de open sloop worden gesloopt. De aanbouw en de te rooien beplanting zijn niet van bijzondere waarde of betekenis.

oude fruitbomen

De aanwezige fruitbomen aan de oostkant van het perceel zijn allemaal op leeftijd. Een verjongende aanplant is nooit gerealiseerd. De resterende fruitbomen zullen in toenemende mate gaan uitbreken, uitvallen en omwaaien. Het is aannemelijk dat de bomen in de loop van de komende 10 jaar zullen moeten worden gerooid.

rond de hoeve en nabij de te bouwen garageberging is alle beplanting te rooien



te slopen aanbouw van de open sloop over niet al te lange tijd te rooien fruitbomen

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
St. Annadijk 24, 6107 RA Stevensweert - Haarenstrasse 36, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ZONERING & INFILTRATIE

Ten aanzien van de herinrichting van het plangebied is gekozen voor een zoneringsplan 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 te maaien en extensief te begrazen gras.

hekwerven

De omgeving van de bebouwing en de huisweide zullen worden ingeramd met heras (of vergelijkbaar) hekwerk, de natuurweide zal worden omzoomd met een eenvoudig (voor kleinwild doordringbaar) puntraster. Hekwerken en raster zijn aan de binnenzijde (0,8-1,0 meter uit de erfgrans te plaatsen). Tijdens de periode van extensieve begrazing - bv door schapen - zal gebruikt worden gemaakt van flexnetten of schapenrasters.

infiltratiepoel

In de natuurweide zal een poel worden gerealiseerd. Deze zal worden benut voor het opvangen en infiltreren van hemelwater.

kerkuilenkast

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



kerkuilenkast infiltratiepoel

CONCLUSIES > INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De landschappelijke context is te kenschetsen als 'aan de voet van een berg gelegen oud bouwland'.
- In tweede helft van de 20ste eeuw werden het plangebied en zijn context gekleurd door hoogstamboomgaarden.
- In de structuurvisie Roerdalen wordt de context van het plangebied gerangschikt als een zone waar de dorpen met het landschap worden verbonden.
- Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Linnerweg zelf en de vanaf de weg aan de rand van het ten oosten gelegen wijk Mariaveld.
- De aanwezige noten en fruitbomen passen goed in de landschappelijke context maar zijn qua positie en of kwaliteit niet toekomstbestendig.
- In het kader van het voorliggende plan is een nieuwe zonering mogelijk waarbij het oostelijk deel van het plangebied natuurgericht kan worden ingericht.

Grondslag

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 verschillen soorten en beheersvormen. Hierdoor wordt de nieuwe situatie leesbaar in het landschap geïntegreerd wordt de betekenis van het plangebied in ruimtelijke en ecologische zin als verbingsgebied tussen dorp en landschap onderstreept.



vormgeven van het spanningsveld tussen gecultiveerd en natuurlijk

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van:

- H1 beukenhagen,
- H2 beukenhagen,
- H3 ruige gemengde hagen,
- B1 tamme kastanje, lindes, noot, eik en wilg,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- S1 een bosje.

richtlijnen aanleg

De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter met een omvang bij aanplant van 80/100 cm. De bomen B1 zijn aan te planten in een omvang van 22/24 cm. Ten aanzien van de fruitbomen is een omvang van 12/14 cm voldoende. Het bosje is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm.

richtlijnen beheer

- H1 De beukenhagen zijn in stand te houden op een hoogte van 80-120 cm.
- H2 De beukenhagen zijn 1x per jaar te scheren en in stand te houden op een hoogte van 90-130 cm.
- H3 De ruige gemengde hagen zijn 1x per 3 jaar te scheren en in stand te houden op een hoogte van 100-140 cm.
- B1 De tamme kastanje, noot, eik en wilg zijn conform goed gebruik te onderhouden.
- V1 De fruitbomen zijn jaarlijks te snoeien.
- S1 Het bosje mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet.

grasland

De huisweide is in te zaaien met een soortenrijk grasmengsel en mag meerdere keren per jaar worden gemaaid en intensiever worden begraaud. De natuurweide is in te zaaien met een bloemrijk grasmengsel. Deze weide mag slechts 1x per jaar, na 31 juli worden gemaaid. Een extensieve nabegrazing is toegestaan.



B1 tamme kastanje, lindes, noot, eik en wilg S1 Bosje

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code	H1	H2	H3	B1	S1	V1
Omvang bij aanplant	80/100	80/100	80/100	2224	80/100	10/12
Plantverband	4 p.m	4 p.m	4 p.m	inv	150x150	
Omvang van het element	145 m	120 m	125 m	7 st	350 m2	8 st
Acer campestre	veldestoorn					HOOGSTAMPPELS
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellifleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lamoeappel
Alnus glutinosa	zwarte eis		25			Kanalen
Alnus incana	witte eis					Schoon v. boskoop
Amelanchier lamarckii	orents krentenboom				25	Sterappel
Betula pendula	ruwe berk					Beurs Alexandre Lucas
Betula pubescens	zachte berk				5	Clapp's favourite
Calliphus betulus	bladbeuk		100			Conférence
Castanea sativa	tanme kastanje			1		Gesier widoorn
Cornus mas	korroelle, gele					Nid holl suberpeer
Cornus sanguinea	korroelle, rode				25	Zoete bledarode
Cornus avellana	hazelaar		25		25	Blanc de Napoléon
Crateagus monogyna	meidoorn					Early river
Euonymus europaeus	kardinaalsmuis					Koningkers
Fagus sylvatica	gewone beuk	580	480	100		Merton premer
Fraxinus excelsior	es					Puber dikke
Juglans regia	okernoot			1		Sch. spathe knopellarsch
Ligustrum vulgare	lijster					Beile de Lonnin
Ilex aquifolium	hulst		100		25	HOOGSTAMPPELS
Populus nigra	zwarte populier		25		10	Hanszwetsche
Populus tremula	raiepopulier					Mirabelle de nancy
Populus trichocarpa	beisempopulier					Monsieur barf
Prunus avium	zoete keis					Opel
Prunus padus	vogelkers					Rene Claude vare
Prunus spinosa	sleedoorn					Victoria
Quercus petraea	witberk					Totaal
Quercus robur	zomereik					8
Rhamnus catharticus	wegedoorn			1	10	
Rhamnus frangula	vul水道					
Robinia pseudacacia	acacia					
Rosa canina	hondroos					
Rosa rubiginosa	edelantier roos					
Sambucus nigra	gewone vier		25			
Salix alba	schiefwig			1		
Salix aurita	geoorde wig					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wig					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes				5	
Tilia cordata	winterlinde			3		
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos				25	
Totaal		580	480	500	7	135

BEGROTING KWALITEITSBIJDRAGE

Onderdeel van de te leveren kwaliteitsbijdrage is dat de verrommelde huiweide wordt opgeruimd, een nieuwe huiweide en natuurweide worden gerealiseerd. De kosten van de aanleg zijn begroot op 16000 euro. De elementen H1 en B1 zijn daarbij buiten beschouwing gelaten; deze elementen zijn primair van betekenis voor de inpassing van het plangebied.

GRONDWERK	EH	PPE	HWH	SUB	TOT
Roelen en afvoeren gerooide fruitbomen	pm	500	1	500	
Equaliseren en opschonen van de in te zaaien huiweide en natuurweide	pm	1500	1	1500	
Voorbereiden plantzone S1	m2	3	350	1050	
Voorbereiden plantzone V1	st	25	8	400	
Voorbereiden plantsoef voor de hagen H2 en H3	m1	10	245	2450	
				5900	5900
PLANTWERK					
Leveren en planten van bosplantsoen voor het boste, S1	st	2,6	155	403	
Leveren en planten van de fruitbomen V1	st	150	8	1050	
Leveren en planten van het bosplantsoen voor de hagen H2 en H3	st	2,3	980	2254	
Inzaaien van de huiweide en de natuurweide	m2	0,6	4500	2700	
				6407	6407
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van de fruitbomen V1	st	25	8	100	
Leveren en aanbrengen palen en vraatbescherming V1	st	100	8	800	
Verzorgen van de 1e snoei van de hagen H2 en H3	m1	1	245	245	
Watergeven tijdens droge periodes	pm	350	3	1050	
				2195	2195
SUBTOTAAL					14502
ONVOORZIEN					1498
TOTAAL					16000

Bijlage 4. Kwaliteitsmenu

Ruimtelijke ontwikkeling/LKM module	Structuurvisie	LKM	Verplichte basiskwaliteit LKM	Aanvullende kwaliteit LKM	LKM+ bijdrage
1. Landgoederen (bebouwing/verharding (b.v. wonen): a) nieuwbouwing (Rood voor Groen) b) uitbreiding past in BP (1*) c) uitbreiding past niet in BP (2*)	Par. 4.3, bcz. 28 (nieuwbouwing niet toegestaan)	Par. 6.4, bcz. 40	n.v.t. n.v.t. n.v.t. Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing	n.v.t. n.v.t. n.v.t. Zie LKM+	n.v.t. n.v.t. n.v.t. € 100 per m2 nieuwe bebouwing € 1 per m2 nieuwe bebouwing (3*)
2. Gebiedsdelgen recreatie en toerisme: a) nieuwbouwing b) uitbreiding past in BP (1*) c) uitbreiding past niet in BP (2*)	Par. 4.5, bcz. 36	Par. 6.5, bcz. 43	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing n.v.t.	Richtlijn compensatie verhouding 1:5 n.v.t.	Zie LKM n.v.t.
3. Nieuw-gebiedsdelgen recreatie en toerisme (en zorg)	Par. 4.5, bcz. 36	Par. 6.5, bcz. 45	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing	Richtlijn compensatie verhouding 1:5	Zie LKM
4. Parkeren (en signaleren aanverwante) bedrijven: a) nieuwbouwing b) uitbreiding past in BP (1*) c) uitbreiding past niet in BP (2*)	Par. 4.5, bcz. 36	Par. 6.5, bcz. 45	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing	€ 25 per m2 b.v.o. (grootstapen leure € 50) n.v.t. € 25 per m2 b.v.o. (grootstapen leure € 50)	Zie LKM n.v.t. Zie LKM
5. Gedeelbouw: a) nieuwbouwing b) uitbreiding binnen bouwvlak c) uitbreiding buiten bouwvlak onder referentiemaat A-LOG d) uitbreiding buiten bouwvlak onder referentiemaat A-LOG e) uitbreiding buiten bouwvlak boven referentiemaat A-LOG	Par. 4.6, bcz. 40 (nieuwbouwing is alleen in het LOG toegestaan. Verplaatsing naar een andere locatie is niet toegestaan)	Par. 6.7, bcz. 47	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing	Naar keuze LKM of LKM+	€ 5 per m2 nieuw bouwvlak (A-LOG) € 5 per m2 nieuw bouwvlak (A-LOG) € 1 per m2 tijdelijke b.v.s. buiten bouwvlak (A-LOG, A-LOG, A-LOG) € 1 per m2 nieuw bouwvlak € 1 per m2 tijdelijke b.v.s. buiten bouwvlak (4*) € 5 per m2 nieuw bouwvlak € 1 per m2 tijdelijke b.v.s. buiten bouwvlak (4*) € 5 per m2 nieuw bouwvlak € 1 per m2 tijdelijke b.v.s. buiten bouwvlak (4*) € 5 per m2 nieuw bouwvlak (LOG) € 5 per m2 nieuw bouwvlak (A-LOG, A-LOG, A-LOG) € 1 per m2 tijdelijke b.v.s. buiten bouwvlak (4*)
6. Beadventuurein: a) nieuwbouwing b) uitbreiding binnen bouwvlak c) uitbreiding buiten bouwvlak onder referentiemaat ongeacht gebied d) uitbreiding buiten bouwvlak boven referentiemaat ongeacht gebied	Par. 4.7, bcz. 44 (nieuwbouwing is alleen in het LOG toegestaan. Verplaatsing naar een andere locatie is niet toegestaan)	Par. 6.8, bcz. 51	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
7. Solitaire (commerciële) bedrijven (niet aan huis): a) nieuwbouwing b) uitbreiding past in BP (1*) c) uitbreiding past niet in BP (2*)	Par. 4.7, bcz. 44 (nieuwbouwing is alleen in het LOG toegestaan. Verplaatsing naar een andere locatie is niet toegestaan)	Par. 6.9, bcz. 53	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
8. (Solitaire) recreatie/woning: a) nieuwbouwing b) uitbreiding past in BP (1*) c) uitbreiding past niet in BP (2*)	Par. 4.3, bcz. 28 en par. 4.5, bcz. 36 (nieuwbouwing niet toegestaan)	Par. 6.10, bcz. 55	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
9. Projectmatige woningbouw: a) nieuwbouwing b) uitbreiding past in BP (1*) c) uitbreiding past niet in BP (2*)	Par. 4.3, bcz. 28 en par. 4.5, bcz. 36 (nieuwbouwing niet toegestaan)	Par. 6.11, bcz. 57	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
10. Overige (gebouwen) functies: a) niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (en leefbaarheid) b) verhoogde naar (recreatie/woning) ongeacht gebied c) vervolgfunctie naar solitaire bedrijven (niet aan huis) A-LOG d) functieverandering naar gebiedsdelgen recreatie en toerisme (en zorg)	Par. 4.3, bcz. 28 en par. 4.5, bcz. 36 (nieuwbouwing niet toegestaan)	Par. 6.12, bcz. 59	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Par. 4.4, bcz. 32	Par. 6.13, bcz. 61	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	n.v.t.
	Par. 4.3, bcz. 28	Par. 6.13, bcz. 61 en Handreiking RO par. 2.2.8, bcz. 39	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	Uitgangspunt is dat gebruik van de betreffende bouwvlak en bebouwing naar 500m2. Bij ruimtelijke en landschappelijke inpassing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn maximaal 3 woningen toegestaan, mits recreatie, toerisme en zorg niet mogelijk zijn.
	Par. 4.7, bcz. 44	Par. 6.13, bcz. 61 en Handreiking RO par. 2.2.8, bcz. 37 en par. 2.2.8, bcz. 39	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	Vermindering bouwvlak en bebouwing (niet aan huis) 50%). Als gemiddeld wordt aangegeven dat 50% niet mogelijk is, dan gelden de voorwaarden onder 7.
	Par. 4.5, bcz. 36	Par. 6.13, bcz. 61 en Handreiking RO par. 2.2.8, bcz. 39	Ruimte (nie) en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	Vermindering bouwvlak en bebouwing (niet aan huis) 50%). Als gemiddeld wordt aangegeven dat 50% niet mogelijk is, dan gelden de voorwaarden onder 2.

e) Ruimteverandering naar rek-gebieden en recreatie en toerisme (en zorg)	Par. 4.5, blz. 35	Par. 5.13, blz. 51 en Handreiking RO par. 2.2.8, blz. 39	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	De LOM+	Vermindering bouwrijpe en bebouwing (richtlijn 50%). Als perceel niet wordt aangegeven dat 50% niet mogelijk is, dan gelden de voorwaarden onder 3.
f) Infrastructuur	Par. 4.10, blz. 48	Par. 5.13, blz. 51	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	n.v.t.	n.v.t.
g) Huisvesting arbeidsmigranten	Par. 4.3, blz. 28	Par. 5.13, blz. 51 en Handreiking RO par. 2.2.8, blz. 39	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	n.v.t.	n.v.t.

1¹: Nieuw op te richten bebouwing en/of gebruik zijn rechtstreeks toegestaan.
2²: Nieuw op te richten bebouwing en/of gebruik zijn toegestaan na toetsing van een afwijking- of wijzigingsbevoegdheid of herziening van het BP.
3³: Indien de uitbreiding niet past in het BP, moet € 100 worden betaald voor nieuw op te richten bebouwing. Onder het begins uitbreiding valt ook het plaatsen van een kap op bestaande bebouwing. Voor nieuw gebruik, bijvoorbeeld tuin, veranda, paardenbox, in plaats van agrarisch, moet € 1 worden betaald.
4⁴: Deze voorwaarde is van overeenkomstige toepassing bij de uitbreiding buiten het bouwvlak ten behoeve van cultuurobjecten, schuifdeuren, opslag dierlijke mest, paardenbak en recreatievoorzieningen.

Toelichting op de tabel:

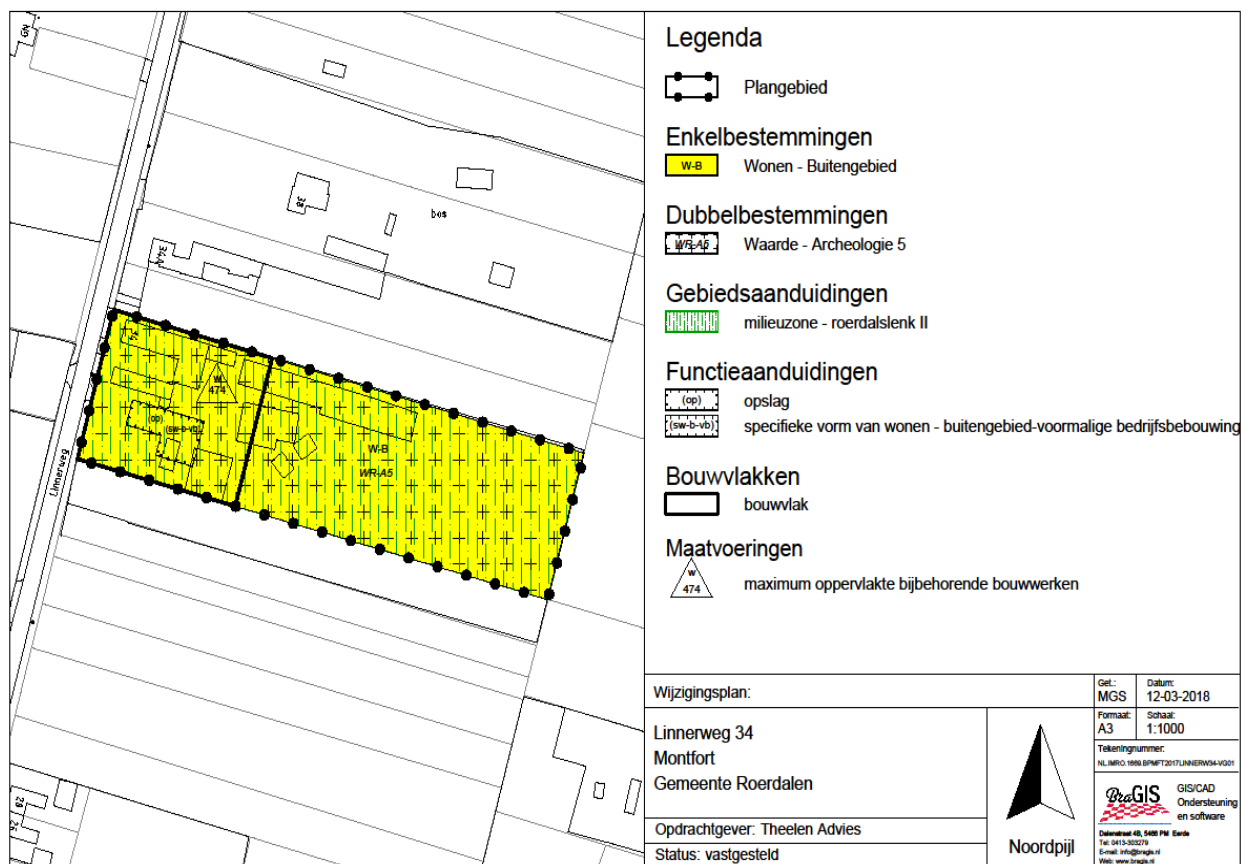
- i. Onder ruimtelijke en landschappelijke inpassing wordt tevens verstaan voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie of – retentie
- ii. Het kwaliteitsmenu is eveneens van toepassing op een vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak, met dien verstande dat de kwaliteitsbijdrage in voorkomende gevallen uitsluitend bestaat uit een ruimtelijke en landschappelijke inpassing.
- iii. Onder 'nieuwe bestemming' in 7a moet worden verstaan 'nieuw bouwvlak'. Dat betekent het kwaliteitsmenu in voorkomende gevallen uitsluitend van toepassing is, indien sprake is van uitbreiding van het bestaande bouwvlak.
- iv. Onder niet-commerciële en maatschappelijke voorzieningen (en leefbaarheid) in 10a wordt verstaan: voorzieningen waarvan de exploitatie geheel of voor tenminste 50% wordt bekostigd uit belastingopbrengsten en/of sociale premies. Het gaat in deze gevallen om voorzieningen die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de exploitatie zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn:
 - a. Overheidsvoorzieningen, zoals gemeentehuis, brandweerkazerne, politiekantoor
 - b. Onderwijsvoorzieningen, zoals basisschool en middelbare school
 - c. Medisch voorzieningen, zoals ziekenhuis, verpleegtehuis
 - d. Religieuze voorzieningen, zoals kerk, moskee, gemeentelijke begraafplaats
 - e. Overig, zoals gesubsidieerde peuterspeelzalen, sportcomplexen, culturele voorzieningen, welzijnsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Deze voorzieningen vallen niet onder bovenstaande definitie, omdat de exploitatie plaatsvindt met een winstoogmerk danwel niet of voor minder dan 50% wordt bekostigd uit belastingopbrengsten en/of sociale premies.

Voorbeelden zijn:

- a. Particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven
- b. (Commercieel) opleidingsinstituut, niet zijnde basisschool en/of middelbare school
- c. (Para)medische beroepen en medische voorzieningen die solitair zijn gevestigd danwel zijn gevestigd in een medisch centrum, zoals een huisarts, tandarts, apotheek, ooglaserkliniek, fysiotherapeut
- d. Sportschool, (commerciële) sportcomplex
- e. Museum, theater
- f. (Commercieel) woonzorgcomplex
- g. Voorzieningen voor geprivatiseerde energie-/nutsbedrijven, zoals elektriciteitsbedrijf, bedrijf voor afvalverwerking, bedrijf voor biogasvergisting.

II. Verbeelding



III. Toelichting

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.

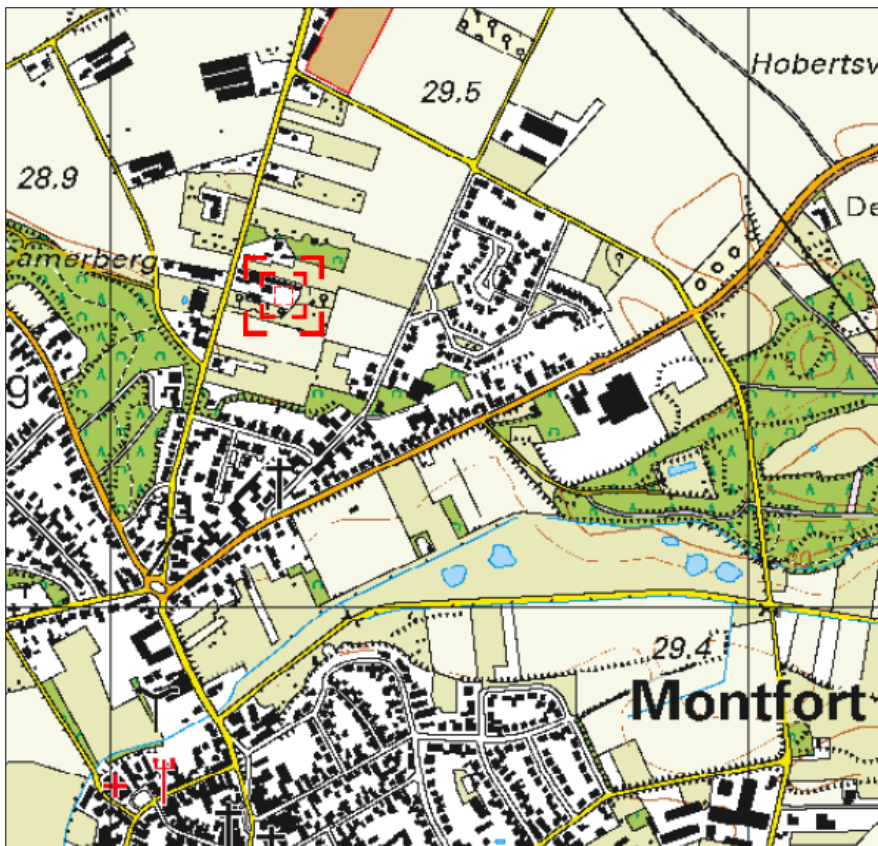
Voor de gewenste ontwikkeling dient de planologische procedure van een wijzigingsplan ex artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen te worden, waarbij voldaan dient te worden aan de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan (bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening”). Aangezien 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

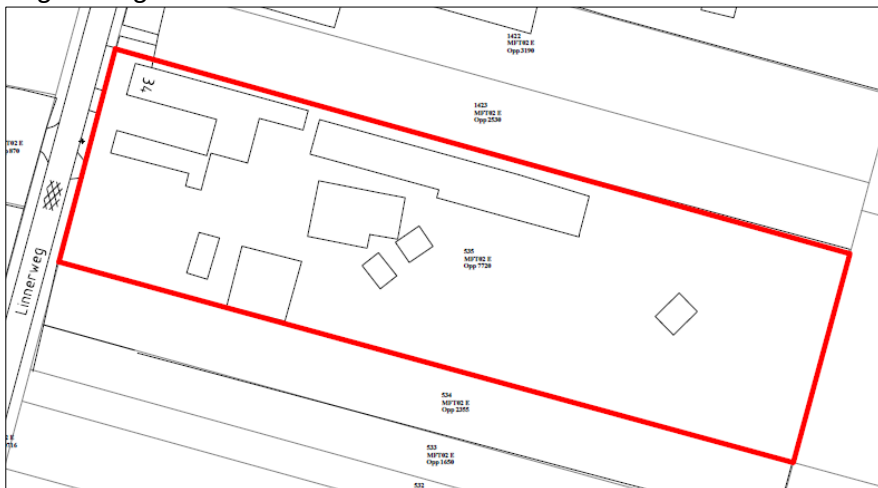
Ligging

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



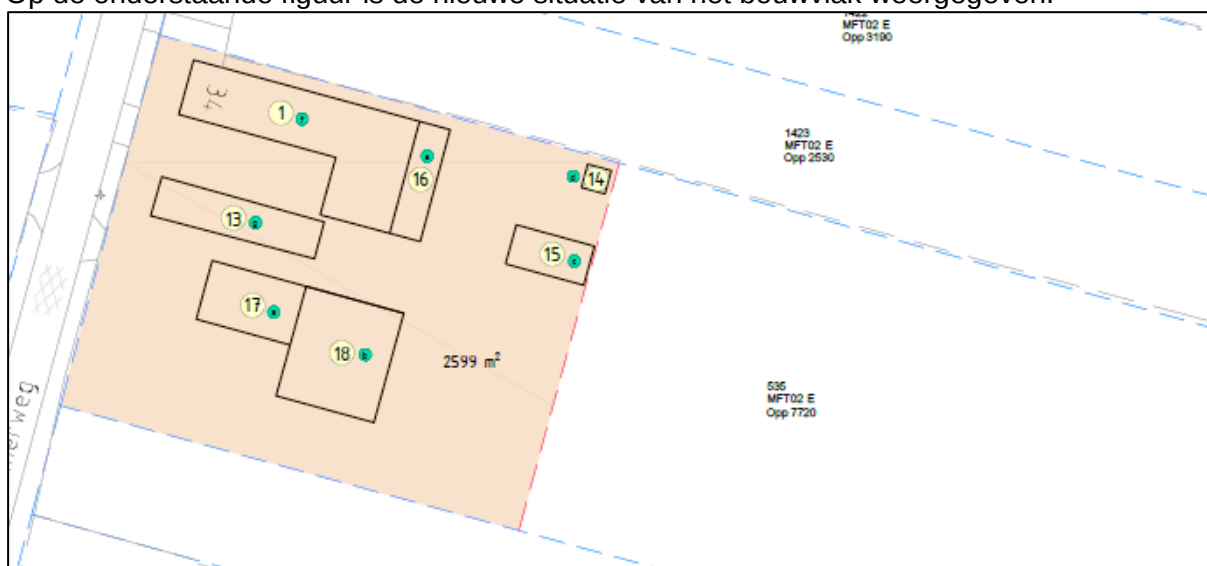
Figuur 8 : Bestaande boerderij en schuren Linnerweg 34

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:e	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:

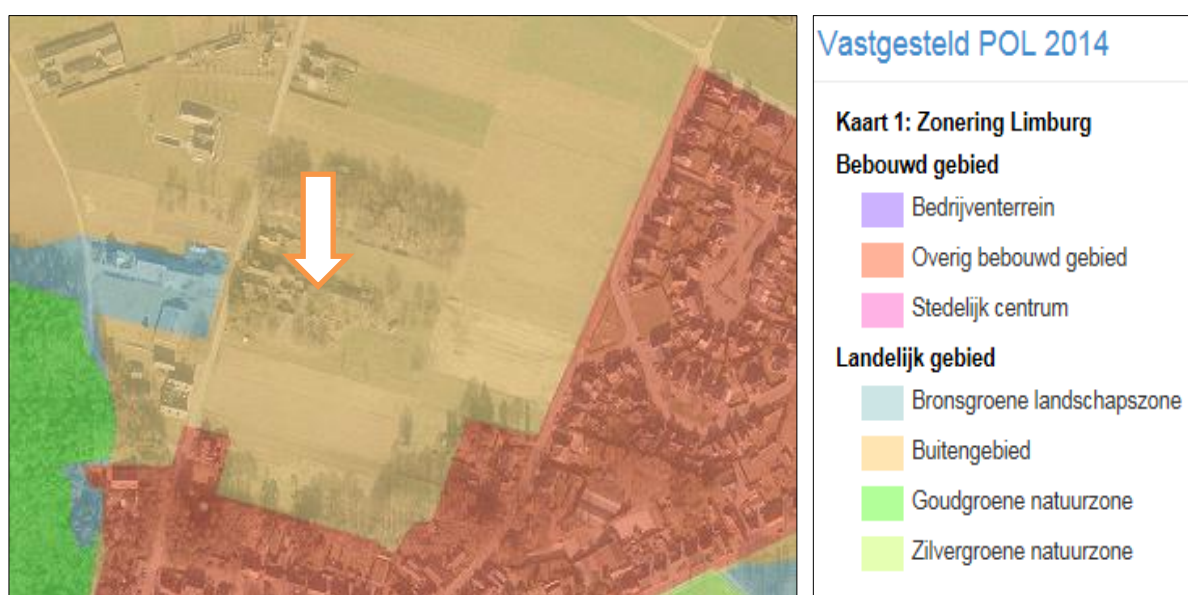
- goudgroene natuurzone
- zilvergroene natuurzone
- bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

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.

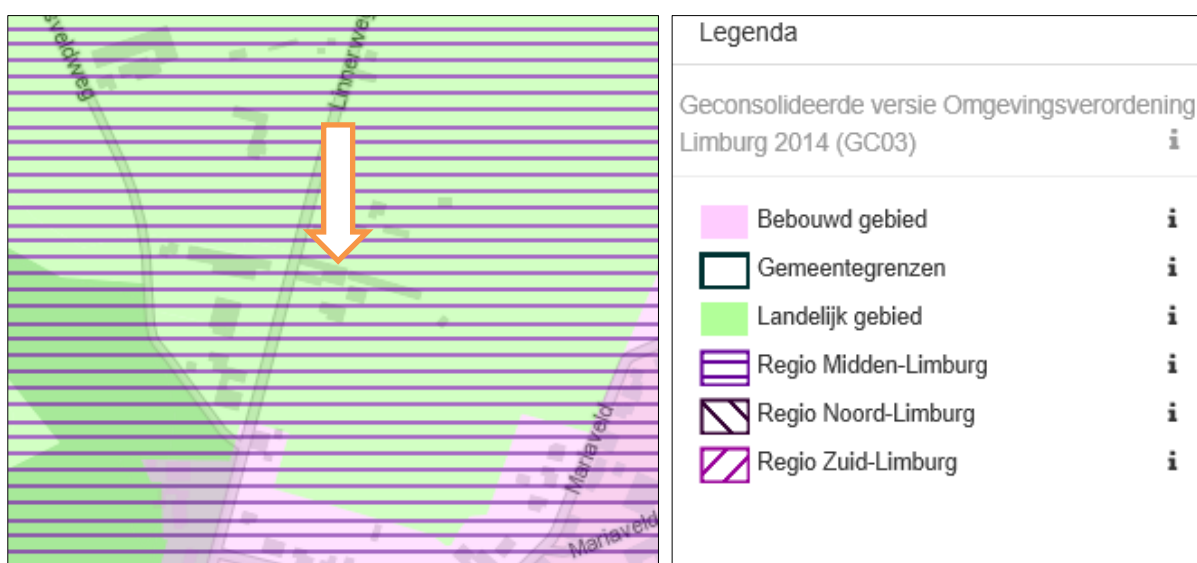
De Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is op ruim 100 meter van het plangebied gelegen. Bij de landschappelijke inpassing en de flora en faunatoets zal op mogelijke effecten van het plan op de natuurzones nader ingegaan worden.

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 m² - 500 m² = 113,75 m² waarvoor een bijdrage van € 100,- geldt.

Subtotaal: € 11.375,-

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

7.720 m² - 613,75 m² = 7.106,25 m² 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.

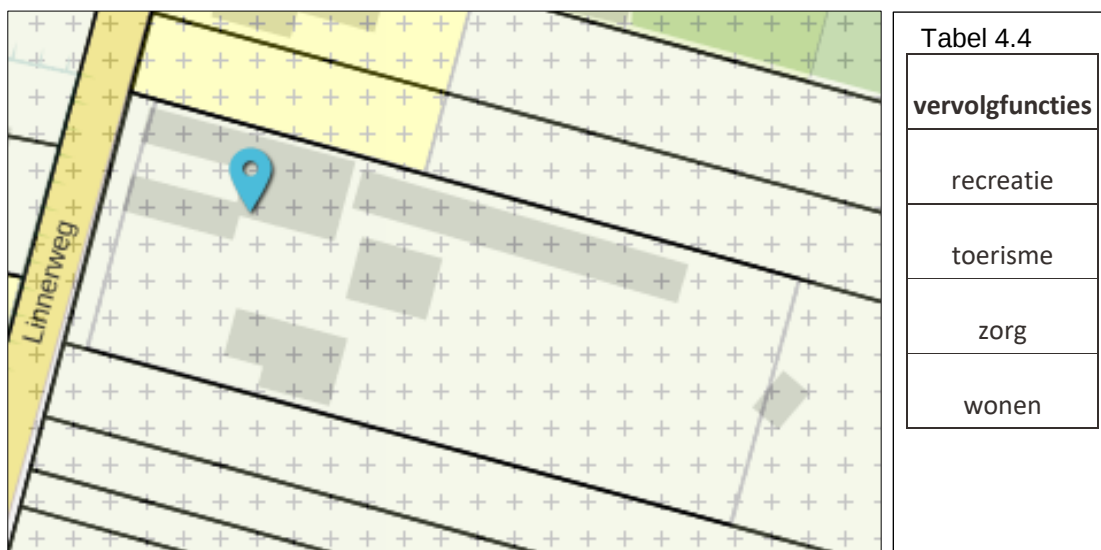
Artikel 4 van het bestemmingplan regelt dat de voor 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Tevens is de functieaanduiding "Intensieve veehouderij" opgenomen.

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.

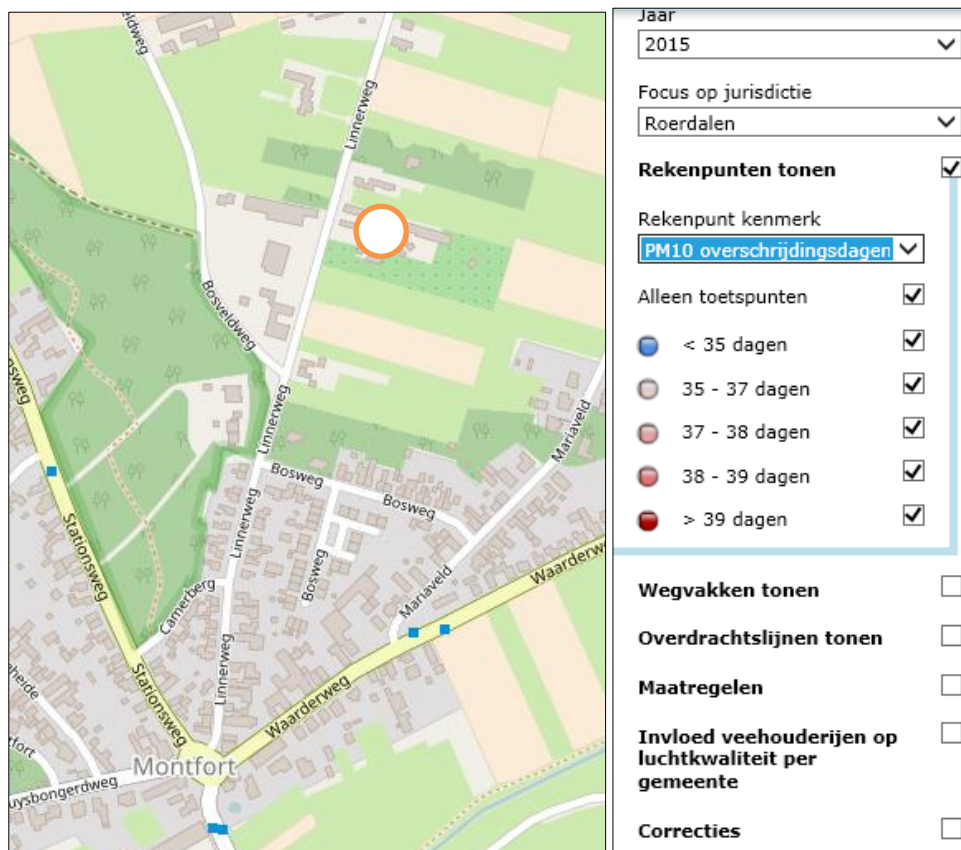
4.1.3. Luchtkwaliteit

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 (LAr,LT) 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 (LMax) 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 LAeq 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.

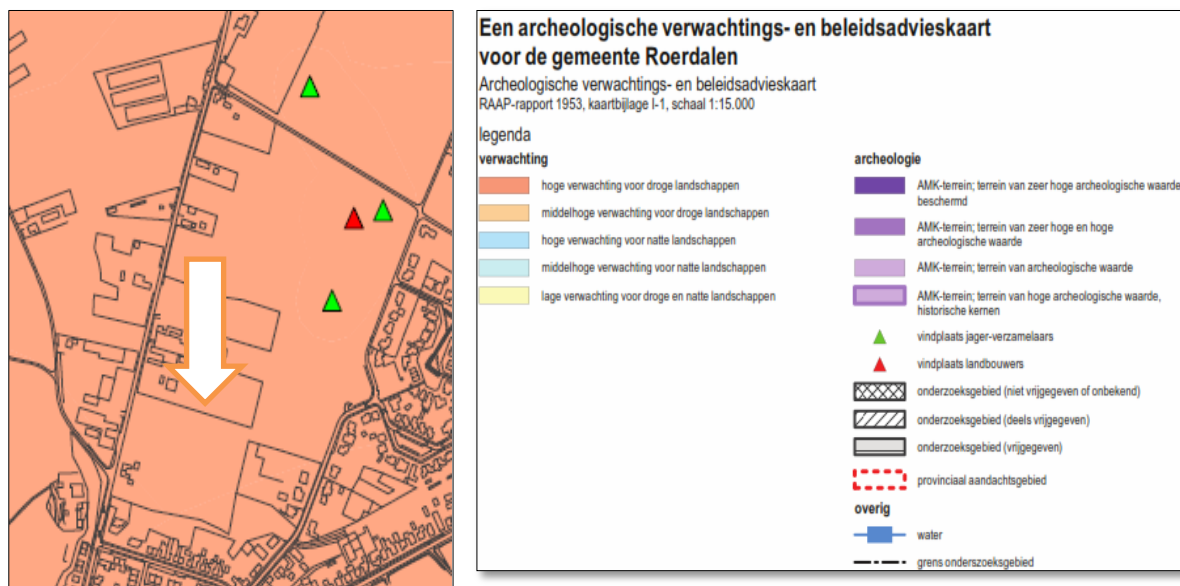
Conclusie

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 sloop.
- 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 sloop 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)

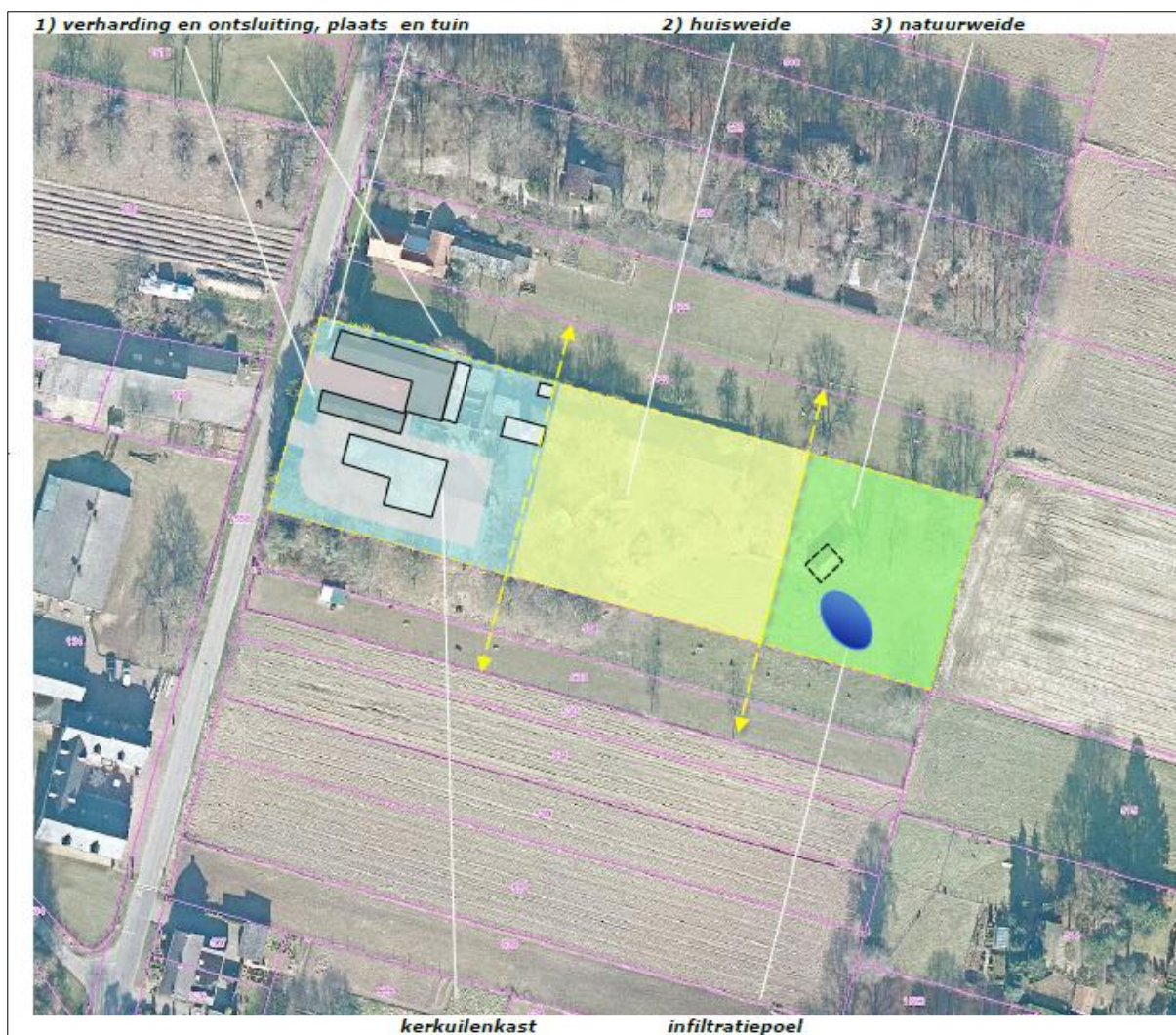
Ten aanzien van de herinrichting van het plangebied is gekozen voor een zonering in 3 deelgebieden:

- 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: Zonering 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-VG01, 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 is verlopen via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen vanaf 26 januari 2018 tot en met 8 maart 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend in de betreffende periode.

Het plan zal ongewijzigd worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen op 27 maart 2018.

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