

Bestemmingsplan '1e herziening De Wiejerd'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan '1e herziening De Wiejerd'

Toelichting

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld

05 - 07 - 2018

NL.IMRO.1669.BPMFT2018WIEJERD2-VG01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en plangrenzen	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Projectgebied	8
2.2.	Projectprofiel	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader.....	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid.....	14
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	17
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	19
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2.	Water	21
4.3.	Flora en fauna	23
4.4.	Verkeer en parkeren	26
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden.....	27
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	28
5.1.	Bodemkwaliteit.....	28
5.2.	Geluid.....	28
5.3.	Luchtkwaliteit	30
5.4.	Externe veiligheid	31
5.5.	Bedrijven en milieuzonering	32
5.6.	Duurzaamheid	34
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	35
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	37
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan	37
7.2.	Toelichting op de verbeelding	37
7.3.	Toelichting op de regels.....	37
Bijlagen		39

Hoofdstuk 1. Inleiding

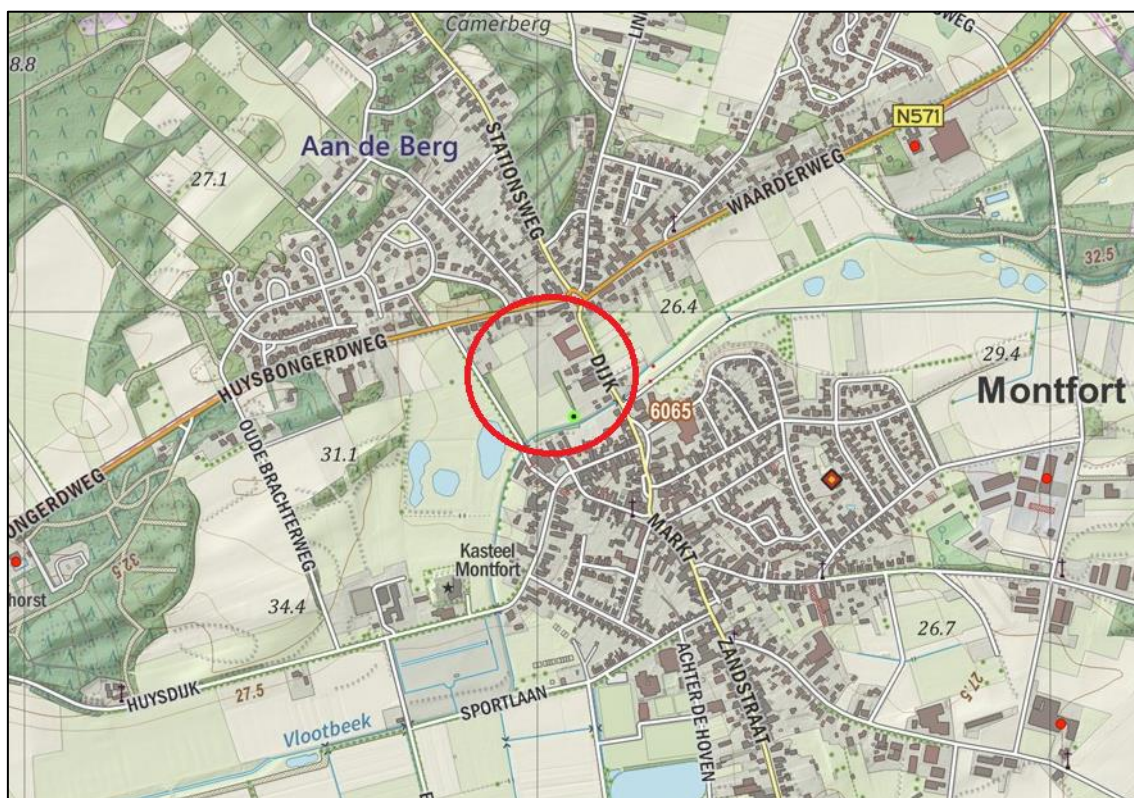
1.1. Aanleiding

Bij raadsbesluit van 30 juni 2011 is bestemmingsplan De Wiejerd vastgesteld. Nadien is, door gewijzigde inzichten en het omslaan van de woningmarkt, gebleken dat een gedeelte van dit bestemmingsplan niet de gewenste juridisch-planologische kaders bevat. De nu gewenste ontwikkeling past namelijk niet binnen het bestemmingsplan De Wiejerd. Er worden namelijk minder wooneenheden voorzien ten opzichte van het huidig vastgesteld bestemmingsplan.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw planologisch-juridisch kader te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in dat kader. De gemeente Roerdalen heeft ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling en het opstellen van dit bestemmingsplan.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in de kern Montfort in de gemeente Roerdalen. Het plangebied is gelegen ten westen van Dijk, ten oosten van Wiejerd en ten zuiden van de Huysbongerdweg. Het plangebied is op de navolgende afbeeldingen weergegeven.



Topografische kaart plangebied, plangebied in rode cirkel (Bron: www.opentopo.nl)



Kadastrale kaart met luchtfoto op achtergrond en ingetekend plangebied (bron: pdok.nl)

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 23.000 m². Het betreffen meerdere percelen en gedeelten van percelen, zoals op bovenstaande afbeelding is weergegeven.

Het plangebied is in de huidige situatie toegankelijk via de Dijk, die ten oosten van het plangebied is gelegen. Ten zuiden van het plangebied loopt de Vlootbeek. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de straat Wiejerd. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de achtertuinten, behorend bij de bebouwing aan de Huysbongerdweg.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

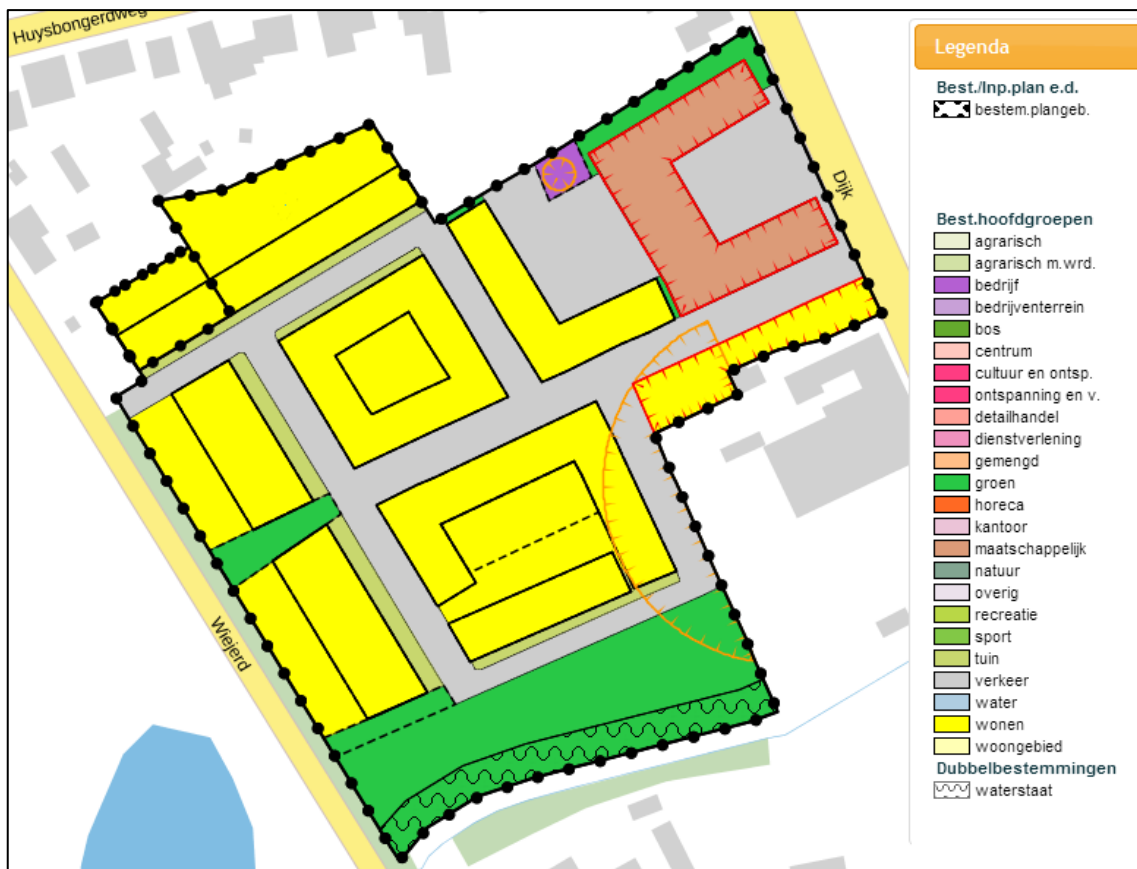
Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen”, voortkomend uit het bestemmingsplan “Kernen Roerdalen” en het oorspronkelijke bestemmingsplan “De Wiejerd” dat op 30-06-2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gronden hebben binnen het geldende bestemmingsplan de enkelbestemmingen Wonen, Tuin, Maatschappelijk, Groen en Verkeer. In het geldende plan wordt de bouw van maximaal 61 woningen mogelijk gemaakt en een gebouw voor gestapelde zorgwoningen. De voor

Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 61 aaneengebouwde woningen en twee-onder-één-kapwoningen, verdeeld over meerdere bouwvlakken.

Rondom de horecagelegenheid Housmans aan de Dijk is een geluidzone opgenomen. Deze geluidzone is enerzijds opgenomen om te waarborgen dat er een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd, en anderzijds om de horecagelegenheid niet in zijn bedrijvigheid te beperken.

Op navolgende afbeelding is het oorspronkelijke bestemmingsplan “De Wiejerd” weergegeven.



Uitsnede verbeelding huidig bestemmingsplan De Wiejerd

Voorgenomen ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan om meerdere redenen. Enerzijds worden in het nieuwe ontwikkelingsprogramma op verschillende plaatsen tevens vrijstaande woningen voorzien, waardoor het bestemmingsplan meer flexibel is dan zijn voorganger. Anderzijds vervalt een woonbestemming waarvoor een maatschappelijke functie in de plaats komt. Dit maatschappelijk gebouw is een kleinschalig woon-zorgcomplex met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Oorspronkelijk was deze functie voorzien op de plek waar nu het appartementengebouw is gerealiseerd (aan de Dijk). Dit nieuwe bestemmingsplan maakt het ontwikkelprogramma met een afgenomen woningbouwaantal mogelijk (van 61 bijgesteld naar 34 woningen).

Om voorgaande redenen dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld waarmee de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan '1e herziening De Wiejerd' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In deze toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

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

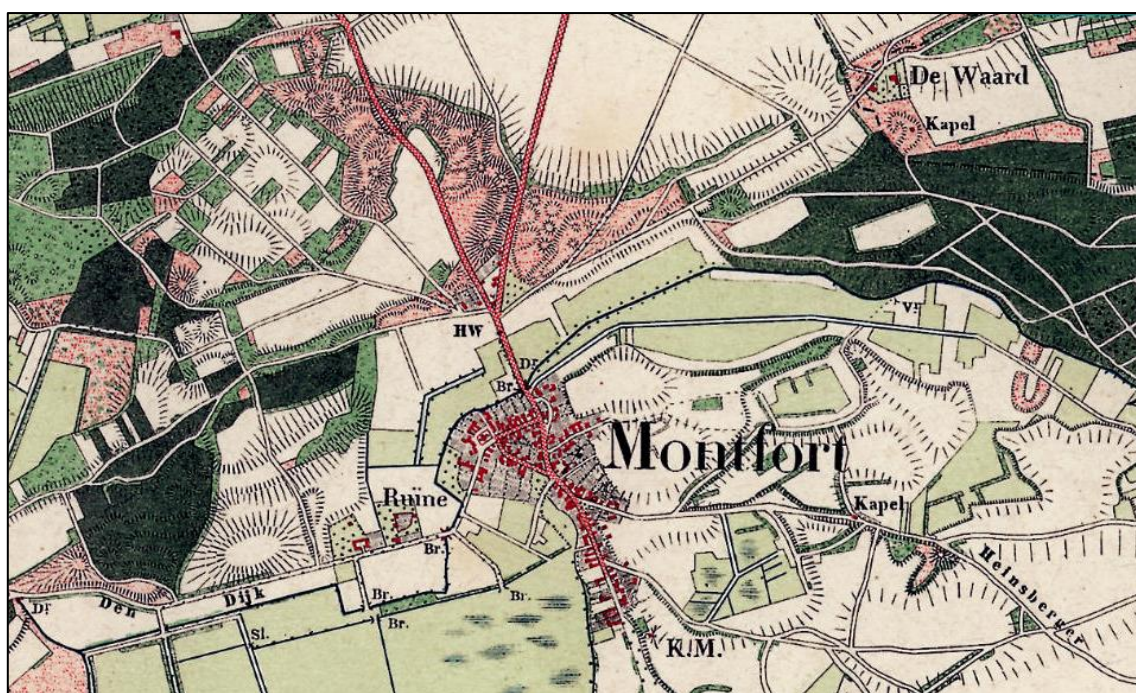
Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Projectgebied

De structuur van Montfort is grofweg driedelig, er is namelijk een duidelijk onderscheidt in een noordelijk deel, een zuidelijk deel, en daartussen het Vlootbeekdal. Van oorsprong is Montfort ontstaan aan de zuidzijde van de huidige Vlootbeek (toenmalige Plotbeek). Later is bebouwing gerealiseerd op de hoger gelegen noordzijde van het beekdal.

Kenmerkend voor de kern Montfort is dat de bebouwing is ontstaan langs een aantal uitwaaiierende wegen. Deze wegen zijn voornamelijk gericht op de markt. De bebouwingsstructuur wordt langs deze uitloopwegen naar de kern toe dichter en meer stedelijk van aard.

Het plangebied bestond uit voetbalvelden die nabij de Vlootbeek waren gesitueerd, op lagere gronden. Het beekdal is open van karakter en er zijn aan de randen duidelijke overgangen naar hogere gronden met bos en bebouwing zichtbaar. Vanuit de Vlootbeek is er goed zicht op de kasteelruïne in het westen van Montfort.



Historische kaart Montfort (ca. 1895)

2.2. Projectprofiel

Het ontwikkelingsprogramma bestaat uit de bouw van 17 rijtjeswoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen, 7 vrijstaande woningen en een woon-zorgcomplex. Dit ontwikkelprogramma met maximaal 34 wooneenheden sluit beter aan op de huidige vraag met betrekking tot woningbouwtype en woninggrootte. De vrijstaande woningen zijn voornamelijk voorzien op kavels in het westen van het plangebied. Rijwoningen zijn voornamelijk voorzien centraal in het plangebied, en de twee-onder-één-kapwoningen zijn met name voor ogen in het noorden van het plangebied.

Het woon-zorgcomplex wordt gerealiseerd in het zuiden van het plangebied en bevat 20 kamers. Tevens zijn er centrale voorzieningen, zoals een keuken, een gezamenlijk (eet)ruimte, een kantoorruimte, een gezamenlijke woonkamer en een binnenpleintje. Het woon-zorgcomplex is gericht op voornamelijk ouderen die zorgbehoevend zijn.



Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig plan woon-zorgcomplex

De woningen binnen het plangebied worden ontsloten op de Dijk en binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de beoogde functies. Daarnaast zal het plangebied een groene uitstraling krijgen. Zo worden bijvoorbeeld de erfgrazen welke grenzen aan het openbaar gebied uitgevoerd in groen in de vorm van hagen, klimop/hekwerk o.i.d.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

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

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

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

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

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

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

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

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

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

Beoordeling plan

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaardwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Beoordeling plan

In het plangebied zijn, gezien de aard van het project, geen regels uit het Barro van toepassing.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. 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.

Beoordeling plan

Conform het Bro dient de ladder te worden doorlopen bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Er worden minder wooneenheden mogelijk gemaakt dan volgens het vigerende bestemmingsplan toegestaan is. Dit bestemmingsplan maakt het ontwikkelprogramma met een afgenomen woningbouwaantal mogelijk (van 61 wooneenheden bijgesteld naar 34 wooneenheden). Eveneens wordt een woon-zorgcomplex mogelijk gemaakt met in pandig 20 kamers. Deze was in het vigerend bestemmingsplan voorzien aan de Dijk. Het niet-gerealiseerde woon-zorgcomplex wordt derhalve gerealiseerd met onderhavig bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling reeds mogelijk, en die wordt met onderhavig bestemmingsplan (naar beneden toe) bijgesteld.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is, omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Algemeen

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

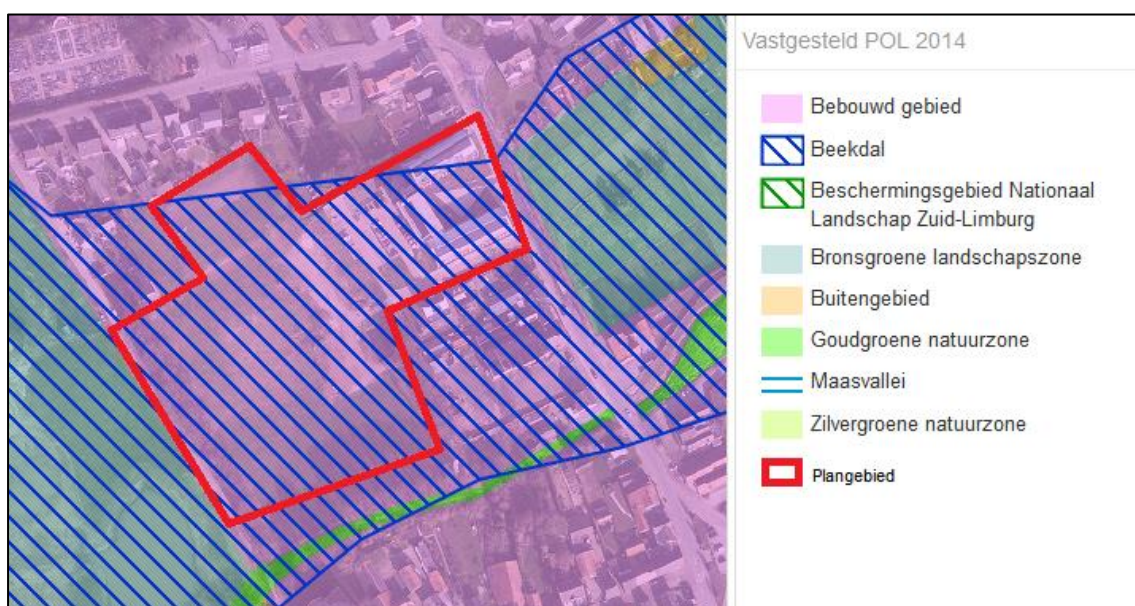
De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Zonering, wonen en leefbaarheid

Op kaart 1 'Zonering Limburg' is het plangebied aangeduid als 'Overig bebouwd gebied', gelegen in het bebouwd gebied gebied. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

Het beleid is erop gericht op een vijftal accenten:

- Transformatie regionale woningvoorraad
- Bereikbaarheid
- Balans voorzieningen en detailhandel
- Stedelijk groen en water
- Kwaliteit leefomgeving



Uitsnede POL-kaart 10: Landschap en cultuurhistorie

Op kaart 10 'Landschap en cultuurhistorie' is het plangebied grotendeels aangeduid als 'Beekdal'. De beekdalen vervullen in de aanpak van wateroverlast een cruciale functie als strategische waterberging. Die functie mag niet aangetast worden. De functie strategische waterberging betekent dat de ruimte voor natuurlijke inundaties in beekdalen in stand moet blijven en de infiltratiecapaciteit van de bodem niet verder afneemt. Nieuw verhard oppervlak wordt gecompenseerd door extra ruimte te realiseren voor waterberging en infiltratiecapaciteit in de buurt van de ingreep. Daarmee kan het regionale watersysteem blijvend aan de normering voor regionale wateroverlast voldoen, ook bij toekomstige neerslagtoenames. De bescherming van de beekdalen ten behoeve van de functie strategische waterberging is in de omgevingsverordening opgenomen via de aanduiding en regelgeving voor de goud- en zilvergroeene natuurzones en de bronsgroene landschapszones binnen de beekdalbegrenzings op de POL-kaart.

Beoordeling plan

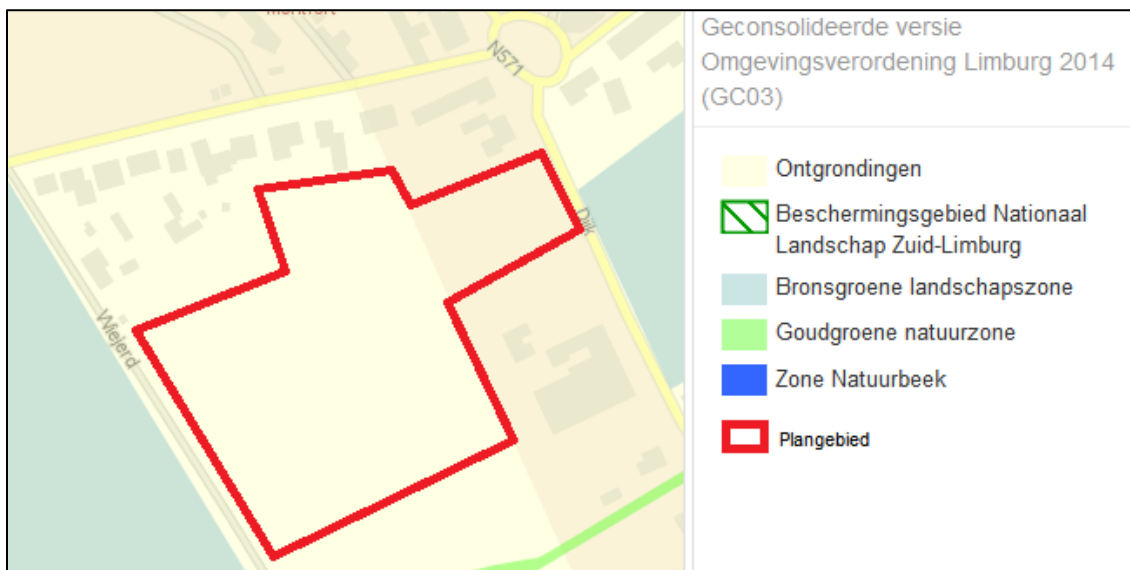
Onderhavig planvoornemen past binnen dit beleid, onder andere omdat met onderhavig planvoornemen het voorgaande plan wordt bijgesteld. Deze bijstelling is in het kader van duurzaamheid en dynamisch voorraadbeheer van cruciaal belang voor de leefbaarheid van een kern.

Het beekdal ten zuiden van het plangebied blijft onveranderd. Er wordt een bufferzone gecreëerd tussen enerzijds het beekdal en de natte gronden ten westen van het plangebied, en anderzijds de te realiseren bebouwing ten gevolge van de bebouwing. Deze bufferzone zorgt voor een zachte overgang tussen versterking en groen/water.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op onderdelen aangepast middels Wijzigingsverordeningen, vandaar dat voor onderhavige de geconsolideerde versie gebruikt.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: kaart 4 Beschermingszones natuur en landschap



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: kaart 8 Milieubeschermingsgebieden

Vanuit de Omgevingsverordening en de daarbij behorende Wijzigingsverordening gelden er geen specifieke regels die van invloed zijn op dit planvoornemen, met uitzondering van de aangeduide 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Ten aanzien van de boringsvrije zone betekent dit dat er geen boorputten opgericht, dan wel geëxploiteerd mogen worden dieper dan 30 meter beneden maaiveld. Deze aanduiding is reeds toegekend in het vigerende

bestemmingsplan '1e herziening Kern en Roerdalen' en is tevens via de verbeelding van dit bestemmingsplan van kracht.

Het planvoornemen is gelegen nabij de 'Goudgroene natuurzone'. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de in het plangebied en planomgeving voorkomende kernkwaliteiten. De ontwikkelingen naar aanleiding van het planvoornemen zijn gelet op de aard en omvang van geringe invloed op de goudgroene natuurzone. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de omgeving. In hoofdstuk 4 en 5 wordt nader ingegaan op de effecten van het planvoornemen op het milieu en omgeving.

Met betrekking tot de Omgevingsverordening Limburg 2014 kan daarom worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de regels.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Roerdalen 2030

Algemeen

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

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

Wonen in het buitengebied

In een landelijke regio als Roerdalen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit is echter nog zeer beperkt en komt nagenoeg overeen met het aantal te bouwen woningen voor gelijkblijvend inwonertal. Het bestaande woningbouwprogramma omvat reeds meer woningen dan is benodigd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat uitgaande van migratiesaldo=0 het bestaande woningbouwprogramma ruim voldoende – en in theorie eigenlijk te groot – is. Het is daarom van belang dat het woningbouwprogramma, mede gelet op de economische crisis, te temporiseren en de woningvraag nauwlettend in de gaten te houden (monitoring). Prioriteit krijgt herstructurering van de bestaande woon- en leefomgeving. Belangrijk is verder dat hergebruik van leegstaande woningen voor sloop en nieuwbouw gaat. Daarentegen is sloop en nieuwbouw niet altijd te voorkomen bij het streven naar kwalitatief goede woningen. Verder gaat inbreiding voor uitbreiding, waarbij het ook belangrijk is om voldoende groene ruimtes en 'lucht in het dorp' te waarborgen of te ontwikkelen als deze ontbreken. Indien het woningbouwprogramma uitgeput raakt en uit monitoring blijkt dat er wel een behoefte is aan

nieuwe woningen, zal gekeken worden naar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden buiten de kernen. Bij het zoeken naar deze nieuwe uitbreidingsmogelijkheden wordt o.a. rekening gehouden met het oplossen van (lelijke) achteraan-zichten, de toekomstige behoefte van de verschillende kernen, een verantwoorde stedenbouwkundige afronding van de kernen, enz.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

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

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging, herziening van, of rechtstreeks door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. Omdat het LKM als uitgangspunt is gehanteerd, is het gemeentelijk kwaliteitsmenu het LKM+ genoemd.

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

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Roerdalen 2030, omdat onderhavige locatie reeds is goedgekeurd bij het geldende bestemmingsplan. Daarbij komt dat het aantal woningen door onderhavig bestemmingsplan wordt bijgesteld van maximaal 61 naar maximaal 34 woningen.

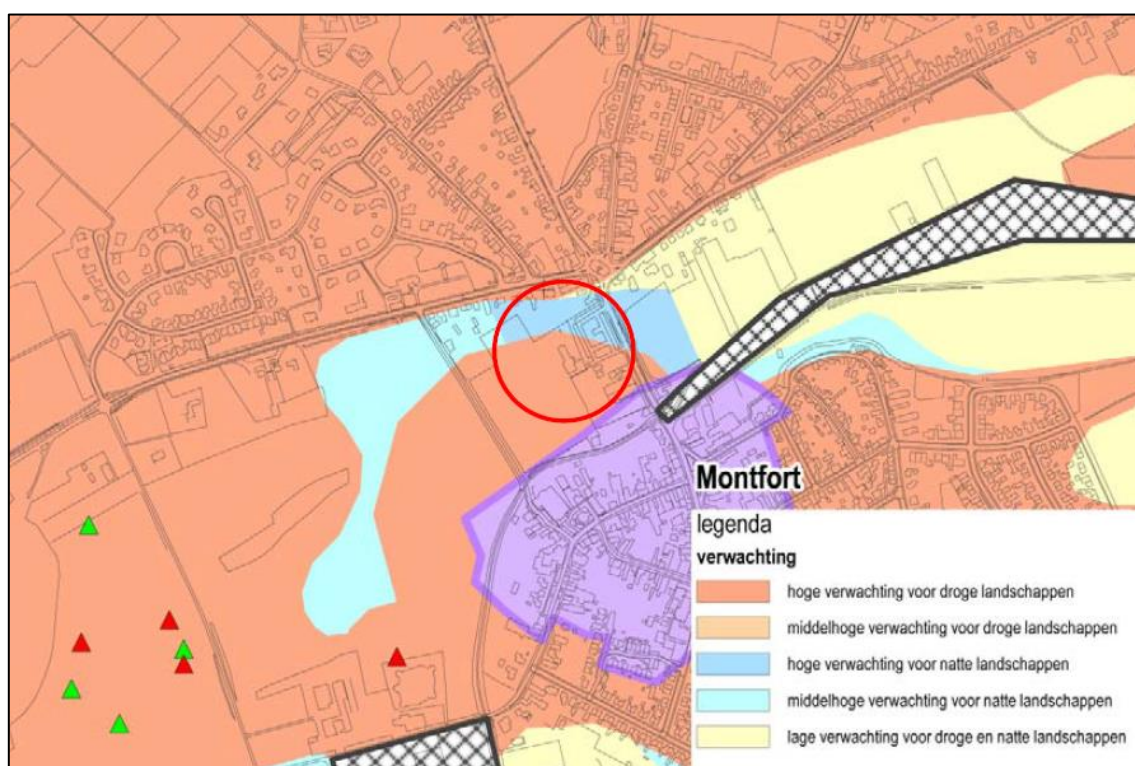
Het LKM+ is niet van toepassing omdat onderhavig bestemmingsplan niet leidt tot extra ruimtegebruik, extra wooneenheden of andere vorm van extra versterking.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

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



Uitsnede Archeologische waardenkaart, perceel in rode cirkel

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart is vast te stellen dat het plangebied gelegen is in een gebied met een hoge verwachtingswaarde, voor zowel droge als natte landschappen. Uit het voorgaande bestemmingsplan 'De Wiejerd' is echter gebleken dat door de verstoorde en geroerde gronden geen archeologische waarden aanwezig zijn ter plaatse van het plangebied. Dit is in het voorgaande bestemmingsplan 'De Wiejerd' als volgt vastgelegd:

"... moet echter worden geconstateerd dat op de locaties waar gebouwd gaat worden, alle gronden reeds geroerd zijn. Ter plaatse van het voorterrein aan de Dijk is alles verhard en heeft in het verleden grondwerk plaatsgevonden. Ter plaatse van de huidige sportvelden geldt

hetzelfde. Voor de aanleg van de velden heeft grond- en graafwerk plaats gevonden en hoeven geen archeologische waarden worden verwacht”.

Omdat in het voorgaande vastgestelde bestemmingsplan is geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is kan worden geconstateerd dat de voorgestane ontwikkeling geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van het aspect archeologie. Tevens omdat in de daaropvolgende actualisatiebestemmingsplannen op de planlocatie deze gedachtelijn is voortgezet. Het planvoornemen voor woningen en een maatschappelijke functie is wat betreft het plangebied en functie hetzelfde, met uitzondering van het afgenomen aantal wooneenheden. Een archeologisch onderzoek is hier dus niet noodzakelijk.

Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalvondsten. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht in art. 5.10 van de Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en de gemeente Roerdalen. Vervolgens zal bepaald worden of en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen worden.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

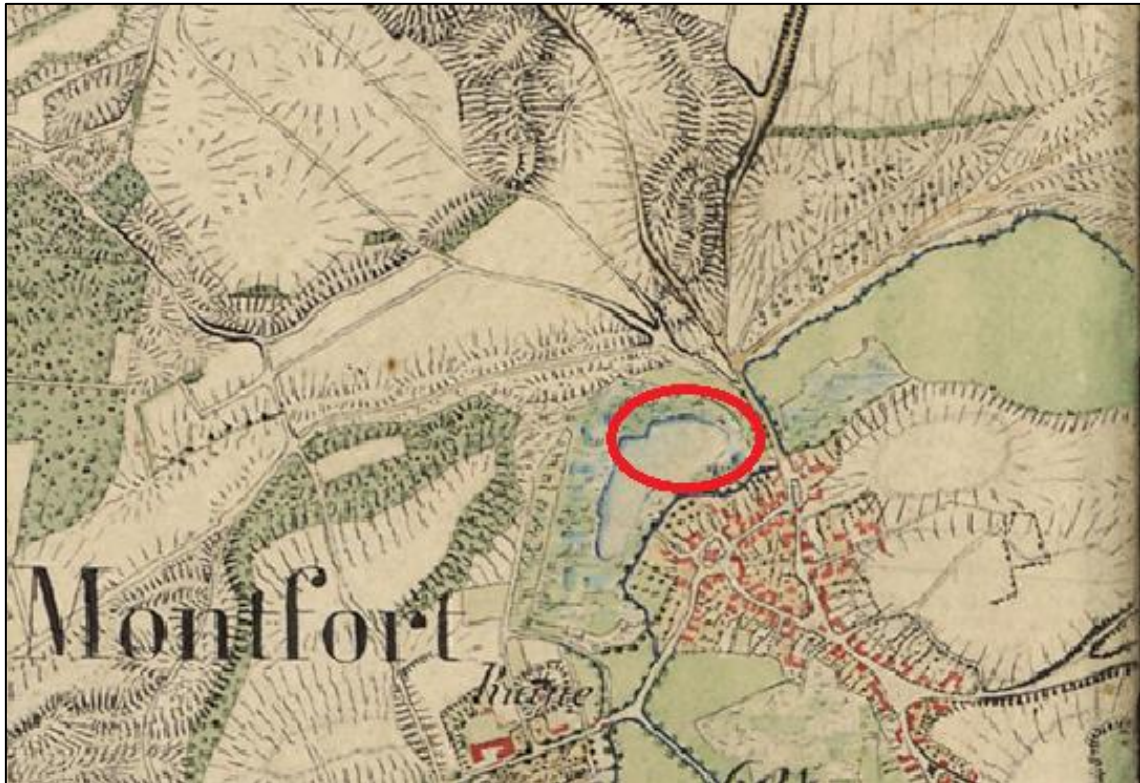
Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van provinciaal kaartmateriaal is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede digitale kaart cultuurhistorie provincie Limburg (plangebied rood omcirkeld)

Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden of elementen aanwezig zijn. Direct in de nabijheid van het plangebied bevinden zich meerdere cultuurhistorische waarden of elementen.

De Dijk is bijvoorbeeld een weg die het oorspronkelijke Montfort verbond met de meer noordelijk gelegen gronden. Daartussen lag het dal van de Vlootbeek, en dit dal was destijds veel 'natter' dan heden ten dagen. Deze Dijk was daarom een belangrijke verbindingsweg. Ten noorden van de Dijk zijn er verschillende aantakkingen op deze weg, die allen dateren van voor 1806 (paarse lijnen) of tussen 1806 en 1890 (oranje lijn). De Dijkstraat is tevens van die tijd.



Uitsnede Topografische kaart 1837-1844 (plangebied rood omcirkeld)

Beoordeling plan

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Rondom is er wel sprake van enige cultuurhistorische waarden. Deze hebben echter geen invloed op onderhavig planvoornemen. Anderzijds heeft onderhavig planvoornemen ook geen invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden. Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

4.2. Water

Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Bij ruimtelijke plannen geldt

vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Beoordeling plan

Huidige situatie

In de huidige situatie is het terrein verhard ter plaatse van het appartementengebouw. Voor het overige is het terrein onverhard (en braakliggend). Ten zuiden van het plangebied stroomt de Vlootbeek. Ten westen van de weg Wiejerd zijn natte gronden gelegen met meerdere oppervlaktewateren.

Toekomstige situatie

Het ontwikkelingsprogramma bestaat uit de bouw van 17 rijtjeswoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen, 7 vrijstaande woningen en een woon-zorgcomplex met 20 kamers. De toename van verhard oppervlak is reeds in het vastgesteld bestemmingsplan De Wiejerd berekend en in dat bestemmingsplan is vastgelegd dat er in de groenstrook ten noorden van de Vlootbeek waterbergende maatregelen worden getroffen met een overloop naar de Vlootbeek in geval van extreme buien. Uitgangspunt voor de waterberging is een maatgevende regenbui die eens in de 100 jaar voorkomt ($T=100$).

Na overleg met Waterschap Limburg is gebleken dat het in 2010 uitgebrachte prewateradvies van het waterschap Roer en Overmaas in grote lijnen nog actueel is. Het prewateradvies van 2010 is in de bijlage van deze toelichting opgenomen. De volgende punten zijn daarbij opgemerkt:

- een complete herinrichting van de Vlootbeek met meandering ed. is niet (meer) aan de orde;
- de herinrichting ter hoogte van het plan zal hoogstens bestaan uit verflauwing van de taluds (rekening houdend met een strook van 5 m breedte);
- de in het pré-wateradvies aangegeven dimensioneringseisen $T=25$ jaar: 35mm in 45 minuten en $T=100$ jaar: 45mm in 30 minuten, zijn nog actueel;
- Het is echter wenselijk om in verband met “water robuust bouwen” uit te gaan van een grotere waterberging van 50 of liefst 55 mm;
- daar de nieuwe wegverhardingen worden afgekoppeld met een filterconstructie in verband met de waterkwaliteit van het te lozen water op de Vlootbeek;

Op basis van het overleg met Waterschap Limburg is de waterbuffer opnieuw berekend en ontworpen met de volgende kenmerken:

- de benodigde waterberging bij $T=25$ bedraagt 231 m^3 en bij $T=100$ is 375 m^3 benodigd;

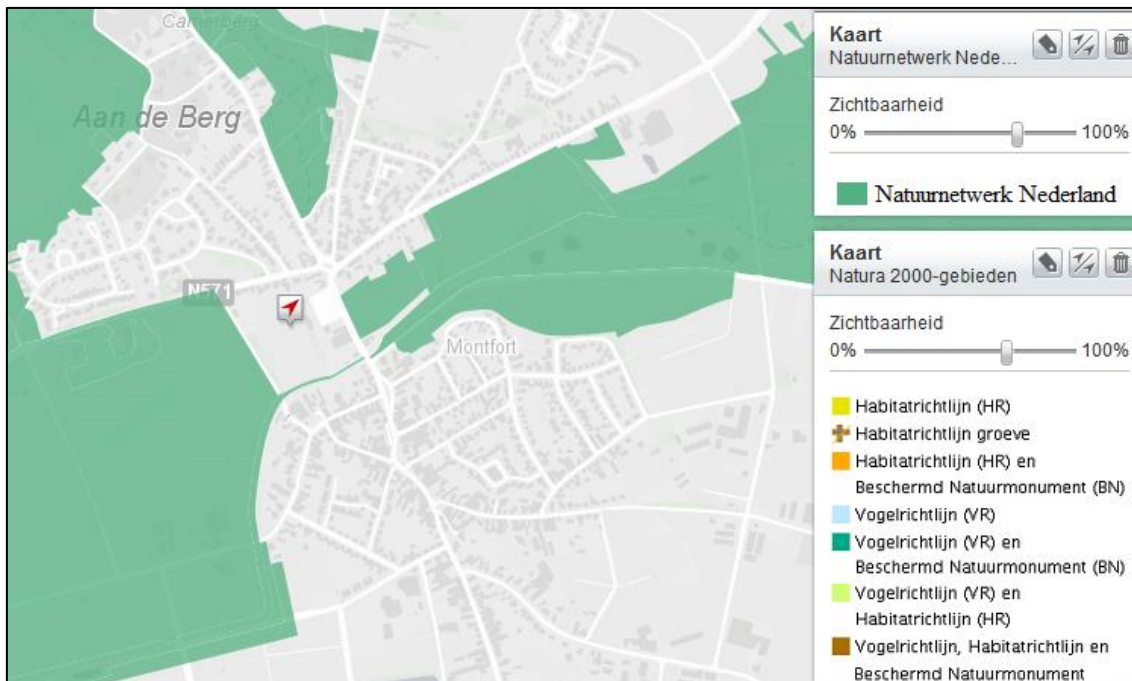
- uitgaande van een waterberging van 45 m³ in het nieuw aan te leggen regenwaterriool, dient de nieuwe waterbuffer 186 m³ respectievelijk 330 m³ groot te zijn;
- de regenwaterbuffer heeft een bodem van circa 500 m² en bij een waterdiepte van maximaal 0,75 m kan er circa 500 m³ water worden geborgen onder de overlooptrempel naar de Vlootbeek, dit is meer dan 60 mm berging;
- de leegloop van de regenwaterbuffer vindt plaats via een PVC buis met diameter van 200 mm waarin een debietbegrenzer is gemonteerd van 2,5 l/s. De leeglooptijd van de minimale berging van 186 m³ is minder dan 22 uur;
- in de regenwaterbuffer wordt een voorfiltercompartiment aangebracht middels een slibdammetje van 0,25 m hoogte, met een berging van 25 m³. Dit komt overeen met 4 mm berging.

4.3. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

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



Beschermde natuurgebieden rondom het projectgebied

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is op ruime afstand – meer dan 3,5 kilometer – gelegen van Natura 2000-gebieden. Het projectgebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Door de afstand zijn er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en kernkwaliteiten van dit gebied te verwachten. De Vlootbeek, onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, stroomt ten zuiden van het plangebied. Ook ten westen van het plangebied is NNN-gebied gelegen. Beiden NNN-gebieden zijn niet onderdeel van het plangebied.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanwezige groene waarden rondom het plangebied. Vandaar dat er een groene buffer is opgenomen tussen zowel de Vlootbeek en het zuidelijke gedeelte van het plangebied (ter plaatse van het woonzorgcomplex), alsook tussen de westelijk gelegen natte natuur. Deze groene buffers zorgen voor afscherming van de activiteiten in het plangebied (Wonen en Zorg-wonen) en de Vlootbeek en overige natte natuur. De groene buffers zijn in dit geval parkachtige grasplantsoenen met planten, heesters en bomen. De zuidelijke bufferzone is circa 30 tot 40 meter breed. De westelijke bufferzone is gepland tussen de vrijstaande woningen als doorkijk vanaf de hoofdas van de nieuw te realiseren ontsluiting.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de verscheidene Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk bebouwd (het gerealiseerde appartementencomplex aan de Dijk) en gedeeltelijk bouwrijp

gemaakt. In de toekomst wordt dit bouwrijpe gedeelte woonrijp gemaakt door realisatie van onderhavig planvoornemen. Het voorkomen van (zeldzame) beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en vissen kan worden uitgesloten, omdat het bouwrijpe gedeelte van het plangebied op regelmatige basis beheerd wordt. Onder andere wordt het aanwezige gras kort gehouden en is er bouwmaterieel aanwezig. Er zijn derhalve geen verblijfplaatsen beschikbaar.

Er kan echter niet worden uitgesloten dat in en van de aanwezige bomen aan de Wiejerd (buiten het plangebied) beschermde soorten gebruikmaken. Deze bomen worden niet gerooid en worden tijdens de bouw gerespecteerd om eventuele schade en/of hinder aan de leefomgeving van beschermde soorten te voorkomen. Daarnaast dienen alle beschermde soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

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

Hetzelfde geldt voor de Vlootbeek, waar een Franjestaart (beschermde soort) is aangetroffen tijdens een ecologisch onderzoek in 2006. Dit onderzoek is onderdeel van het voorgaande bestemmingplan De Wiejerd. De zone rondom deze beek, met enkele bomen en heesters, blijft gehandhaafd en er wordt een groenstrook aan toegevoegd, waardoor geconcludeerd kan worden dat de aanwezige flora en fauna niet wordt gehinderd ofwel wordt verstoord. Er wordt in deze thans een inspanning verricht voor instandhouding en versterking van de flora en fauna ter plaatse. Altijd dient de algemene zorgplicht (art. 1.11 Wnb) in acht te worden genomen.

4.3.1. Zorgplicht

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

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

4.3.2. Conclusie

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het plangebied. Wel is er NNN-gebied gelegen ten westen en ten zuiden van het plangebied, die gerespecteerd wordt door realisatie van groene buffers richting deze NNN-gebieden.

Ten aanzien van soortenbescherming kan worden uitgesloten dat er sprake is van verblijfsplaatsen voor soorten, omdat de bouwrijpe grond regelmatig wordt beheerd. De

aanwezige houtwallen, heesters en natte natuur (Vlootbeek) buiten het plangebied – welke mogelijk verblijfsgebieden zijn voor soorten – blijven gehandhaafd en worden versterkt.

Er daarom worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling, met inachtneming van de zorgplicht, geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van het aspect flora en fauna. Een ecologisch onderzoek is hier dus niet noodzakelijk.

4.4. Verkeer en parkeren

Parkeren

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

Het ontwikkelingsprogramma bestaat uit de bouw van 17 rijtjeswoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen, 7 vrijstaande woningen en een woon-zorgcomplex met 20 kamers. De stedelijkheidsgraad van Montfort is volgens het CBS te kwalificeren als 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen nabij de dorpskern, in de categorie 'schil centrum'.

De parkeernormen per woning/wooneenheid voor de gebruikte functies en woningbouwtypen bedragen:

Koop, vrijstaand:	1,7
Koop, twee-onder-één-kap:	1,6
Huur, sociale huur:	1,0*
Verpleeg- en verzorgingshuis:	0,5

- De twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen worden opgeleverd met een eigen oprit, waarop plaats zal zijn voor twee auto's.
- De 17 rijtjeswoningen (en levensloopbestendige woningen) hebben een parkeerbehoefte van minimaal (1,0* x 17) 17 parkeerplaatsen. 7 langsparkeerplaatsen worden gerealiseerd in de nog aan te leggen wegen die deze woningen ontsluiten. 4 rijwoningen worden opgeleverd met eigen inritten. Daarnaast is er reeds een parkeerterrein gerealiseerd dat ten dele gebruikt wordt door bewoners van het reeds gerealiseerde appartementencomplex aan de Dijk. Dit betreffen 32 parkeerplaatsen. De overblijvende parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen kan gebruikmaken van het voornoemd parkeerterrein.
- Het woon-zorgcomplex, in dit geval gecategoriseerd als zijnde een verpleeg- en verzorgingshuis, heeft met 20 kamers een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Rekening houdend met het feit dat het kecijfer volgens publicatie 317 globaal van aard is, wordt daarbij aanbevolen een ruime marge te realiseren. Ten noorden van het woon-zorgcomplex worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, dat is een marge van 2 parkeerplaatsen.

Verkeer

De verkeersstructuur gaat uit van een hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied via de Dijk en de Wiejerd, voor zowel auto's als langzaam verkeer. Het plan zorgt ten opzichte van de vigerende planologische situatie voor een afname van de verkeersgeneratie, omdat het woningbouwaantal is afgenomen van 61 naar 34 wooneenheden. Concreet zorgt dit voor een planologische afname van oorspronkelijk 270 verkeersbewegingen per etmaal naar 212 verkeersbewegingen per etmaal. Een afname van 58 verkeersbewegingen per etmaal.

Publicatie 317 van CROW kent geen verkeersgeneratiecijfers voor verpleeghuizen. Derhalve wordt uitgegaan van de verkeersgeneratie van aanleunwoningen en serviceflats. Deze kent een verkeersgeneratie van 2,1 per aanleunwoning per etmaal. Er is sprake van 20 zorgwoningen, waardoor er een totale verkeersgeneratie ontstaat van 42 verkeersbewegingen per etmaal voor het woon-zorgcomplex. Door de afname van het aantal te realiseren wooneenheden zorgt deze toename van de verkeersgeneratie door het woon-zorgcomplex niet voor een algehele toename van de verkeersgeneratie door het planvoornemen.

De verkeersgeneratie na realisatie van het planvoornemen zorgt niet voor belemmeringen elders in Montfort, omdat de wegen voldoende capaciteit bevatten.

Beoordeling plan

De conclusie is dat voorliggend plan haalbaar is op het gebied van verkeer en parkeren.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodemkwaliteit

Algemeen

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

Beoordeling plan

Het plangebied ligt op de overgang van beekdalgronden naar hogere gronden. Alle gronden in het gebied zijn vrij zandig maar de gronden in het beekdal bevatten daarnaast kleiachtig materiaal. Uit historische kaarten blijkt dat de gronden door de eeuwen heen in hoofdzaak agrarisch zijn gebruikt. Van recenter datum stamt het gebruik als sportterrein. Op grond van beide gebruikstypen is het onwaarschijnlijk dat de bodem ernstige verontreinigingen vertoont.

Ten behoeve van de voorgaande planvorming is ter plaatse verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport dateert van 7 augustus 2006. Het onderzoek had betrekking op eventuele verontreinigingen met zware metalen, PAK's, EOX, asbest, minerale olie en oplosmiddelen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt in het rapport gesteld dat de bovengrond op de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen. Wel zijn licht verhoogde concentraties zink, PAK en EOX (net boven de streefwaarde) in twee grondmengmonsters aangetroffen. In één mengmonster van de ondergrond is een gehalte van zink tot licht boven de streefwaarde gemeten. Deze waarden geven echter geen saneringsplicht. Ook zijn volgens de onderzoekers geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu te verwachten. Gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, bestond er geen reden voor een nader onderzoek.

Aangezien het feit dat in onderhavig plan geen (bodem-)functiewijziging plaatsvindt, en omdat er geen (vermoeden van) ernstige bodemverontreiniging aanwezig is wordt in dit kader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Een vooronderzoek of aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

5.2. Geluid

Algemeen

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

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In dit geval bestaat het plangebied in de toekomstige situatie uitsluitend uit 30 km/u wegen (inclusief Wiejerd). In het voorgaande bestemmingsplan De Wiejerd is toegelicht dat het geluid afkomstig van de Dijk en Huysbongerdweg de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het plangebied niet overschrijdt door de lage etmaalintensiteiten op voornoemde wegen. Deze intensiteiten (Dijk: 4.050 mvtg/etmaal en Huysbongerdweg: 2.900 mvtg/etmaal) zijn ten opzichte van de situatie in 2006 niet substantieel gestegen. Daarbij is gerekend met een vrije veld conditie (worst-case), waarin het verkeerslawaaï niet wordt belemmerd door tussenliggende woningen en dergelijken. Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering is voor onderhavig planvoornemen.

Daarnaast is er geen onderzoeksverplichting, omdat er ter plaatse van het plangebied reeds (geluidgevoelige) woningen zijn geprojecteerd in het vigerend bestemmingsplan. Deze herziening ziet op de realisatie van minder wooneenheden ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Geluidscontour Housmans

Aan Dijk 13 te Montfort is Dancing Housmans gelegen. Deze inrichting bestaat uit een discotheek en een cafégedeelte. Op grond van de geldende geluidgrenswaarden van deze inrichting bedraagt de geluidimmissie (met toepassing van de genomen maatregelen) 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de inrichting. Binnen deze 50 meter is de bouw en ingebruikname van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk, onder voorwaarde dat aangetoond wordt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat Dancing Housmans niet beperkt wordt in haar bedrijfsactiviteiten. Met een akoestisch onderzoek is vorenstaande getoetst. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

Uit het (geactualiseerd) akoestisch onderzoek is gebleken dat op basis van onderhavig planvoornemen de volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- de beschouwde inrichting wordt niet in haar vastgestelde rechten belemmerd;
- met de ten hoogst vastgestelde geluidniveaus van 49 dB(A) etmaalwaarde is ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

Ter vaststelling van de geldende geluidgrenswaarden is een geluidscontour opgenomen. Op deze wijze wordt de bedrijfsvoering van de inrichting gewaarborgd en indien er geluidgevoelige functies binnen deze contour worden gerealiseerd dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Industrie- en spoorweglawaai

Ten aanzien van de aspecten industrie- en spoorweglawaai geldt dat zoneplichtige industrie en spoorwegen zich bevinden op zeer ruime afstand, waardoor industrie- en spoorweglawaai eveneens geen belemmering is voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Beoordeling plan

In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van maximaal 34 wooneenheden en een woon-zorgcomplex met 20 kamers. Dit is een afname ten opzichte van de huidige planologische situatie. Gezien het voorgaande valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

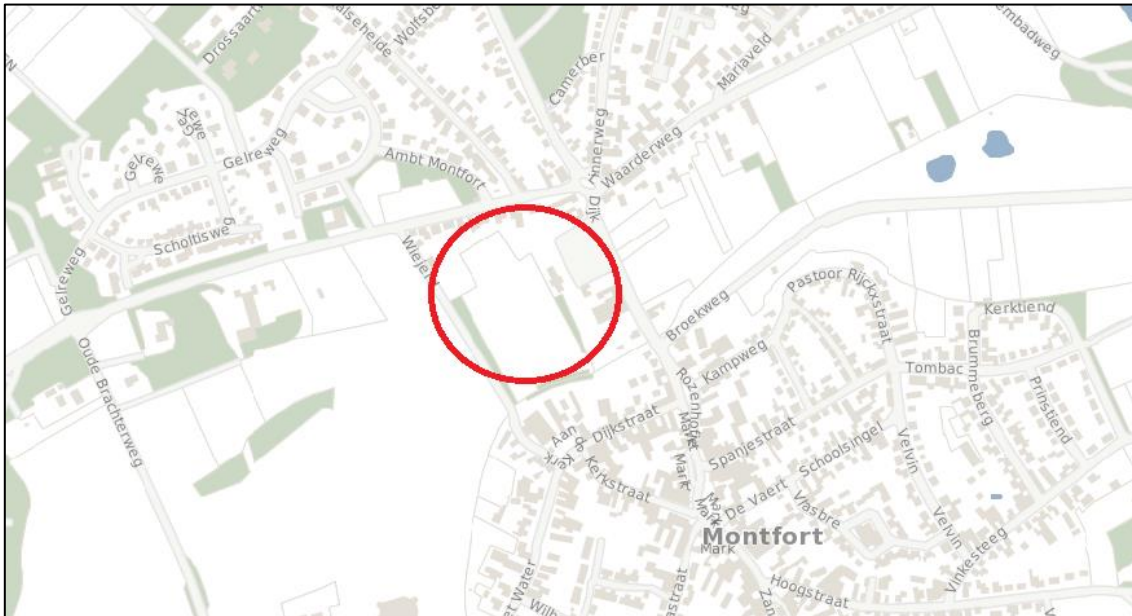
Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor het bestemmingsplan.

Persoonsgebonden risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} per jaar) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} per jaar) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'. Het PR kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour).

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een groep mensen tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Dat risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.



Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied in rode cirkel)

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het projectgebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het projectgebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het projectgebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het projectgebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend planvoornemen.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is

aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 34 wooneenheden en 20 zorgwoningen. In de navolgende tabel volgen de niet-woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied in relatie met de richtafstanden. De gemeten afstanden betreffen de afstand tussen het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woonfunctie en het bestemmingsvlak van de niet-woonfunctie.

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Originele richtafstanden				Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Housmans Dancing en café Two Spirits; Dijk 13	563; 3	Muziekcafé's	0 m	0 m	30 m	10 m	20 m
Cafetaria Roerdalen; Dijk 15	561	Cafetaria's, e.d.	10 m	0 m	10 m	10 m	20 m
Detailhandel; Dijk 23	4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte e.d.	10 m	0 m	10 m	10 m	35 m
Tankstation Beulen; Rozendaalseheide 3	473; 3	Benzineservicestation, zonder LPG	30 m	0 m	30 m	10 m	50 m
Regiobank; Huysbongerdweg 10	64, 65, 66; A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0 m	0 m	10 m	0 m	150 m
Transportbedrijf F.H. Peeters & zn; Huysbongerdweg 29	494; 0	Goederenwegvervoer-bedrijven: b.o.<1000 m ³	0 m	0 m	50 m	30 m	135 m

De omstandigheden ter plaatse geven aanleiding om toetsing te verrichten aan de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG. Hieruit blijkt dat, op de horecagelegenheid aan de Dijk 13 na, aan de richtafstanden kan worden voldaan. De richtafstand tussen Dijk 13 (Dancing Housmans) en het plangebied is 20 meter voor het aspect geluid. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat de inrichting niet in haar bedrijfsactiviteiten wordt belemmerd (zie paragraaf 5.2 van deze toelichting)

Voor de horeca-inrichting aan de Dijk 13 wordt in onderhavig bestemmingsplan de bestaande geluidzone overgenomen ter vaststelling van de geldende geluidgrenswaarden. Op deze manier wordt voorkomen dat er geluidgevoelige functies worden gerealiseerd binnen de geluidzone zonder een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds wordt hiermee voorkomen dat de bedrijfsvoering van de inrichting wordt belemmerd.

Onderhavig plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor dit plan.

5.6. Duurzaamheid

Duurzaamheid is voor de gemeente Roerdalen een belangrijk aspect in de beoordeling van een bestemmingsplan. In dit geval worden op de huurwoningen pv-panelen geplaatst. Afhankelijk van de oriëntatie worden deze panelen geplaatst op de voor- of achterzijde van de woningen. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal door de gemeente op het aspect duurzaamheid worden getoetst.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

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

De realisering van onderhavig ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer, overeenkomstig de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten.

6.1.2. Planschade

Algemeen

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

Beoordeling plan

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan wordt dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie Limburg. Omdat er waterbelang is, is het plan ter vooroverleg toegestuurd aan het Waterschap Limburg.

Inspreek- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken van 1 maart 2018 tot en met 12 april 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van

terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar geweest in het gemeentehuis.

Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zijn zienswijzen op het plan kenbaar te maken. In de periode is één zienswijze kenbaar gemaakt. In de Nota van Zienswijzen is deze zienswijze samengevat en van repliek door gemeente voorzien. De Nota van Zienswijzen is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor het bestemmingsplan (ongewijzigd) is vastgesteld op 5 juli 2018.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan '1e herziening De Wiejerd' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan '1e herziening De Wiejerd'.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (GBKN) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen". Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Groen

De bestemming Groen is opgenomen ten behoeve van de realisatie van groenvoorzieningen.

Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de realisatie van het woon-zorgcomplex met in pandig 20 aparte kamers met bijbehorende centrale en gemeenschappelijke voorzieningen.

Tuin

De voortuinen van de voornoemde woningen zijn bestemd als Tuin. Gebouwen mogen niet in deze bestemming worden opgericht. Ook zijn er specifieke regels opgenomen voor erf- of terreinafscheidingen.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn de straten, trottoirs en parkeerplaatsen opgenomen.

Wonen

De woningen, bijbehorende bouwwerken en achtertuinten zijn voorzien van de bestemming Wonen. Het bestemmingsvlak wordt ten opzichte van de huidige situatie uitgebreid. In deze bestemming is geregeld welk type woning er mag worden gerealiseerd, hoeveel wooneenheden er in totaliteit mogen worden gerealiseerd en daarbij zijn bouwregels opgenomen.

Waarde - Archeologie 5

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. Dit betekent dat er geen gebouwen groter dan 1.000 m² met een bouwdiepte van 40 cm mogen worden gerealiseerd zonder hiervoor een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Geluidzone - 1

Ter vaststelling van de geldende geluidgrenswaarden is een geluidscontour opgenomen. Op deze wijze wordt de bedrijfsvoering van de inrichting gewaarborgd en indien er geluidgevoelige functies binnen deze contour worden gerealiseerd dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

- Bijlage 1.** **Actualisatie akoestisch onderzoek 'De Wiejerd' te Montfort**
Bijlage 2. **Nota van Zienswijzen**