

# Bestemmingsplan 'Bosweg, Montfort'

## Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



# **Bestemmingsplan 'Bosweg, Montfort'**

## **Toelichting**

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld

Versiedatum 05 - 07 - 2021

NL.IMRO.1669.BPMFT2020BOSWG-VG01



## Inhoudsopgave

|                     |                                         |           |
|---------------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                  | <b>4</b>  |
| 1.1.                | Aanleiding.....                         | 4         |
| 1.2.                | Ligging en plangrenzen.....             | 4         |
| 1.3.                | Geldende bestemmingsplannen .....       | 5         |
| 1.4.                | Leeswijzer .....                        | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2.</b> | <b>Gebieds- en projectprofiel.....</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1.                | Projectgebied .....                     | 8         |
| 2.2.                | Projectprofiel.....                     | 8         |
| <b>Hoofdstuk 3.</b> | <b>Beleidskader .....</b>               | <b>11</b> |
| 3.1.                | Rijksbeleid .....                       | 11        |
| 3.2.                | Provinciaal beleid .....                | 15        |
| 3.4.                | Gemeentelijk beleid .....               | 20        |
| <b>Hoofdstuk 4.</b> | <b>Planologische aspecten .....</b>     | <b>22</b> |
| 4.1.                | Archeologie en cultuurhistorie.....     | 22        |
| 4.2.                | Water.....                              | 24        |
| 4.3.                | Flora en fauna.....                     | 25        |
| 4.4.                | Verkeer en parkeren .....               | 28        |
| 4.5.                | Kabels, leidingen en straalpaden .....  | 30        |
| <b>Hoofdstuk 5.</b> | <b>Milieuaspecten .....</b>             | <b>31</b> |
| 5.1.                | Bodemkwaliteit .....                    | 31        |
| 5.2.                | Geluid .....                            | 32        |
| 5.3.                | Luchtkwaliteit.....                     | 33        |
| 5.4.                | Externe veiligheid .....                | 34        |
| 5.5.                | Bedrijven en milieuzonering .....       | 35        |
| <b>Hoofdstuk 6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>            | <b>40</b> |
| 6.1.                | Economische uitvoerbaarheid.....        | 40        |
| 6.2.                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....  | 40        |
| <b>Hoofdstuk 7.</b> | <b>Juridische planbeschrijving.....</b> | <b>41</b> |
| 7.1.                | Onderdelen bestemmingsplan.....         | 41        |
| 7.2.                | Toelichting op de verbeelding.....      | 41        |
| 7.3.                | Toelichting op de regels .....          | 41        |
|                     | <b>Bijlagen bij de toelichting.....</b> | <b>43</b> |

## Hoofdstuk 1. Inleiding

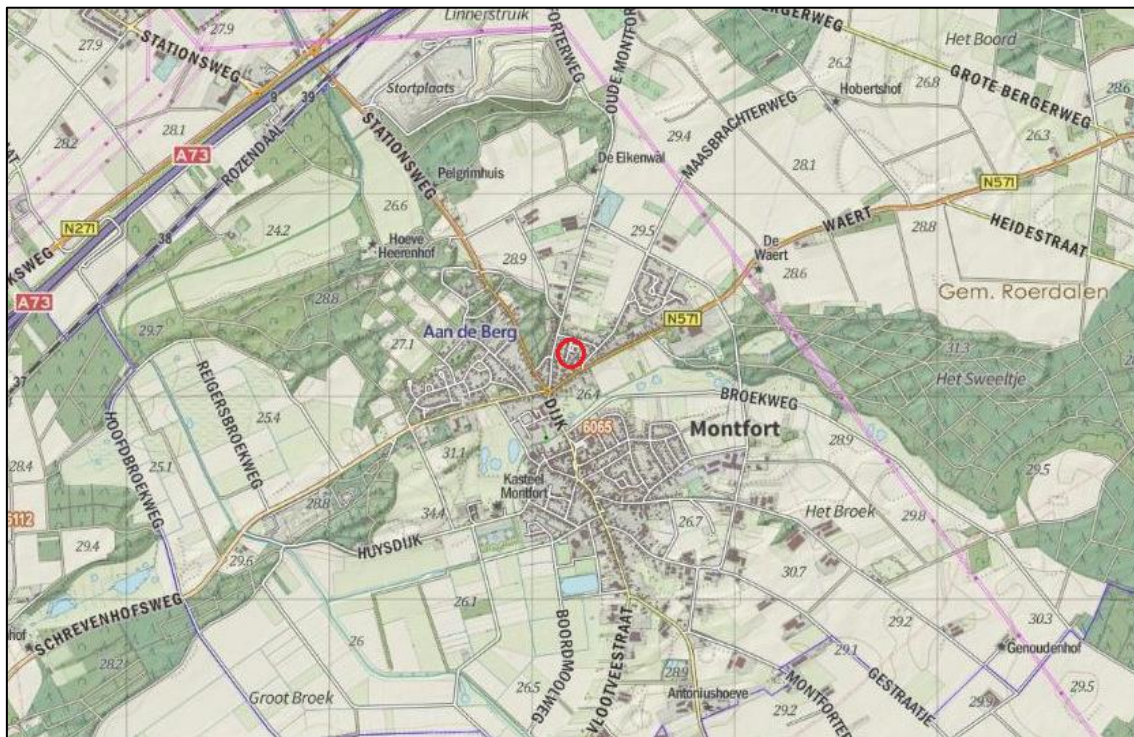
### 1.1. Aanleiding

Het initiatief van Wonen Limburg betreft de realisatie van 10 rijwoningen aan de Bosweg in Montfort. Ook wordt een groen- en speelvoorziening beoogd. Hiertoe worden de huidige woningen gesloopt. Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het project om naast deze 10 woningen en nieuwe groenvoorziening aanvullend 10 tijdelijke woningen te realiseren. De tijdelijke woningen zijn met een andere ruimtelijke procedure tot stand gekomen.

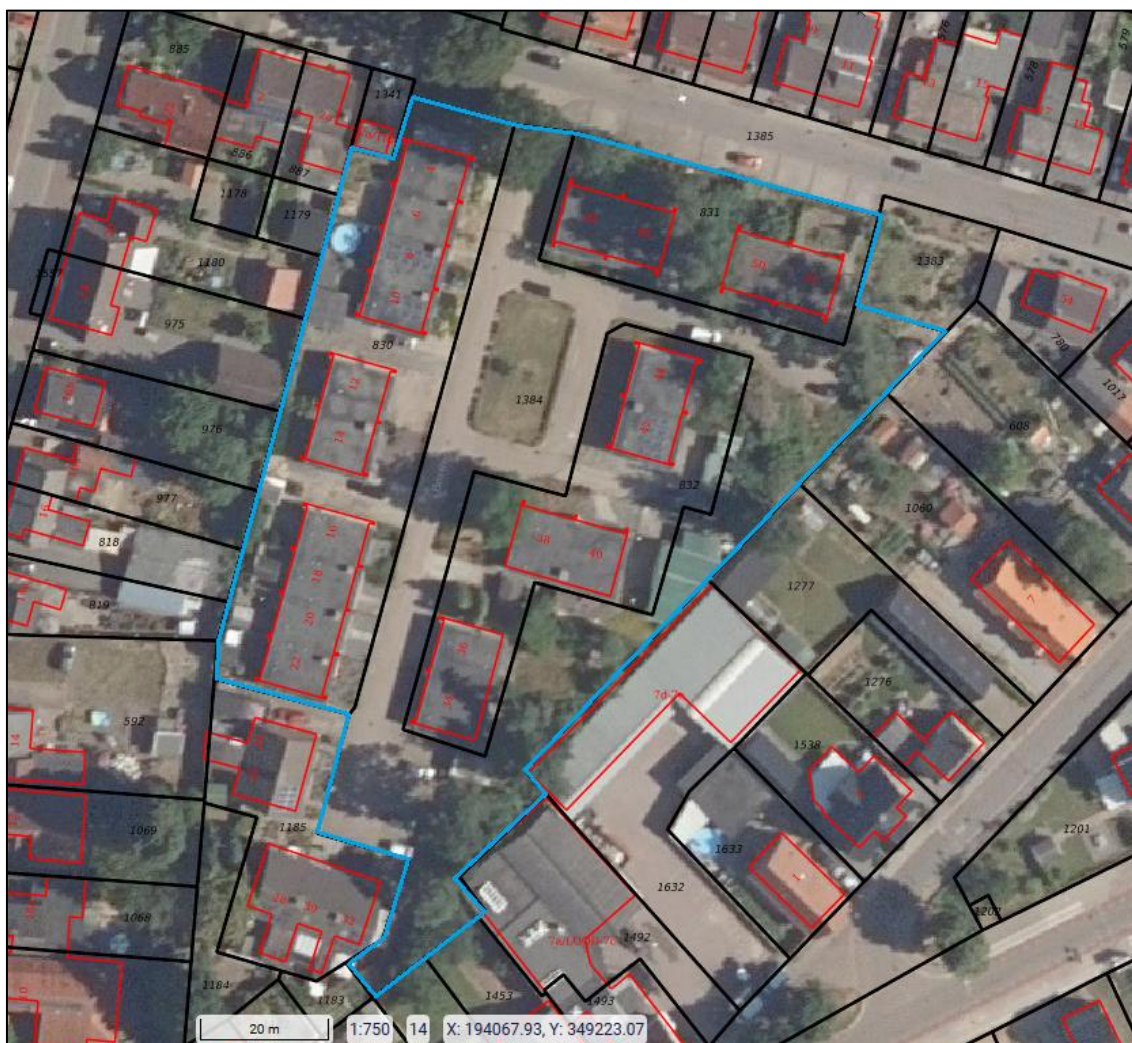
Het geldende bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening Kernen Roerdalen' staat het bouwplan niet toe. Evenmin biedt het bestemmingsplan afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het bouwplan mogelijk te maken. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

### 1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt aan de Bosweg in de kern Montfort in de gemeente Roerdalen. De locatie is gelegen ten noorden van de N571 Waarderweg. De percelen staan kadastraal bekend als de gemeente Montfort nummers E830, E831, E832 en E1384. De oppervlakte is circa 7.922 m<sup>2</sup>.



Topografische kaart, plangebied in rode cirkel (Bron: [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl))



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

### 1.3. Geldende bestemmingsplannen

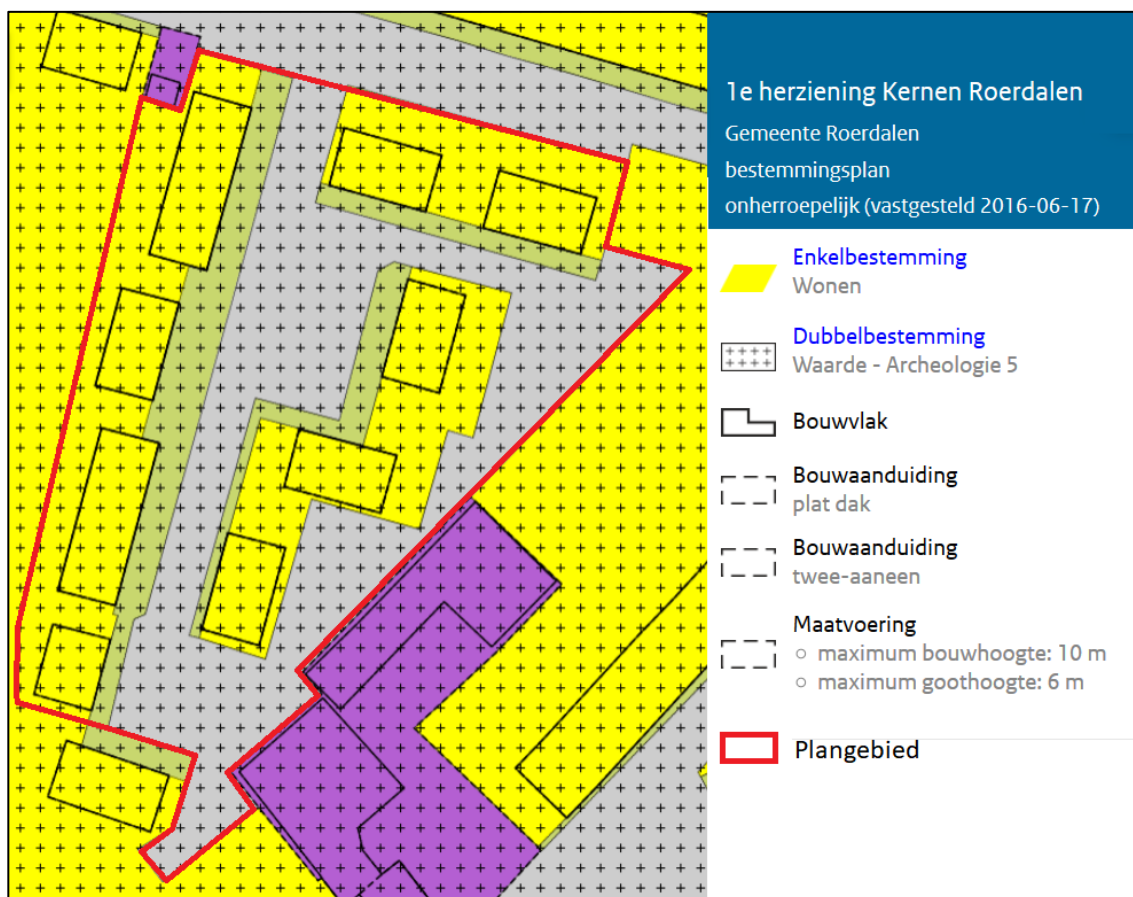
Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “1<sup>e</sup> herziening Kernen Roerdalen”, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 21 april 2016.

De gronden hebben binnen het geldende bestemmingsplan de enkelbestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer. De reeds gebouwde woningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd met bouwvlakken en met de aanduidingen ‘aangegebouwd’ en ‘twee-aaneen’.

Daarnaast geldt dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’ ter bescherming van archeologische waarden, en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - Roerdalslenk II’ ter bescherming van boringen in de bodem dieper dan 30 meter beneden maaiveld.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.





*Uitsnede bestemmingsplan 1e herziening Kernen Roerdalen*

Het beoogde bouwplan past niet in het bestemmingsplan omdat onder andere de woningen zijn voorzien in een andere stedenbouwkundige setting. Daarnaast is er geen ruimte voor het realiseren van een groen- en speelvoorziening.

Er dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld waarmee het voorgenomen plan kan worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

#### **1.4. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan 'Bosweg, Montfort' 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.

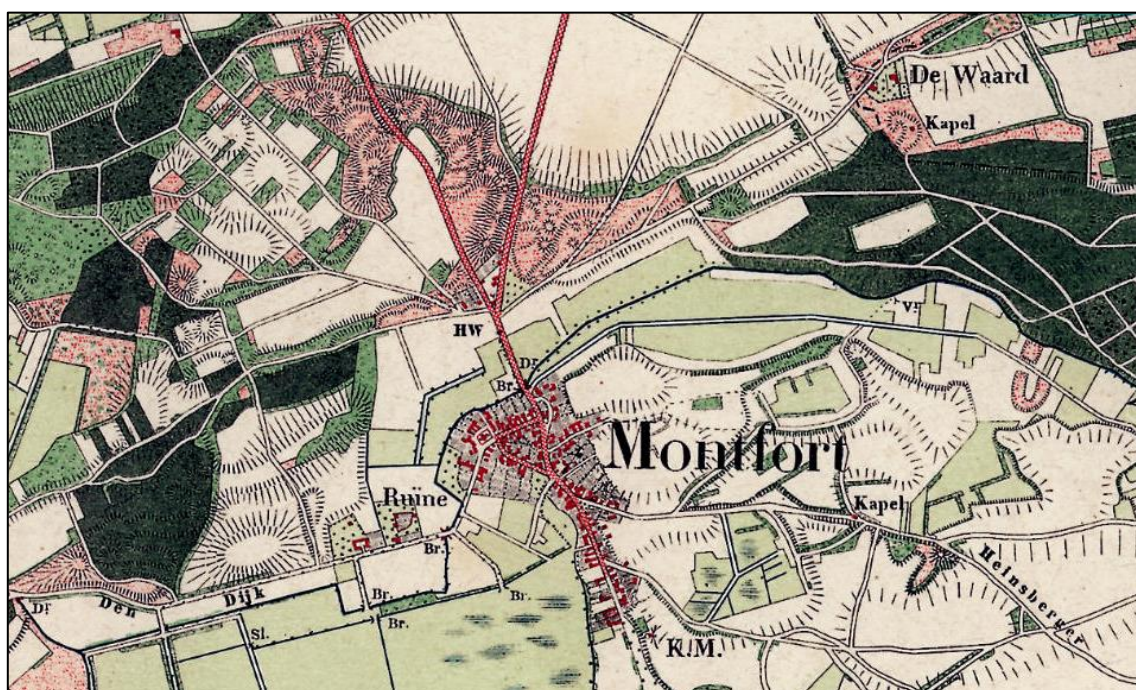
## Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

### 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.

De planlocatie bestond uit hoger gelegen heidegronden ten noorden van het beekdal. Later is hier woningbouw op ontstaan.



*Historische kaart Montfort (ca. 1895)*

### 2.2. Projectprofiel

Het bouwplan betreft een initiatief van woningbouwcorporatie Wonen Limburg en wordt in samenwerking met de gemeente Roerdalen tot stand gebracht. Het plan omvat de bouw van 10 rijwoningen en de aanleg van een groen- en speelvoorziening. De rijwoningen worden in twee rijen van 5 woningen gebouwd.





*Stedenbouwkundig plan*

De 10 woningen zijn voorzien aan de oostzijde van de beoogde groen- en speelvoorziening, zoals op voorgaande afbeelding is weergegeven. De beoogde (tijdelijke) woningen aan de westzijde behoren niet tot dit bestemmingsplan en is met een aparte procedure tot stand gebracht, omdat er sprake zal zijn van een maximale duur van 10 jaar. Deze gronden worden om deze reden met de bestemming "Groen" bestemd in dit bestemmingsplan, net als de beoogde groen- en speelvoorziening. De tijdelijke woningen zullen vervolgens worden verwijderd en de gronden worden dan ingericht als groenvoorziening. Dit is met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geregeld.

De woningen worden voorzien van twee bouwlagen met kap. De maximale goothoogte is 6 meter en de maximale bouwhoogte is 9 meter.

Het plangebied wordt met twee erftoegangswegen verbonden met de bestaande Bosweg in het noorden. De wegenstructuur is voorzien rondom de groen- en speelvoorziening en loopt in een rondje. Parkeren zal plaatsvinden in een tweetal parkeerhofjes en langsparkeren op straat.



*Groen- en speelvoorziening*

De groen- en speelvoorziening is tot stand gekomen in samenwerking met bewoners. Er zullen meerdere verschillende voorzieningen worden gerealiseerd, zoals een trapveldje, (fruit)bomen en planten, wandelpaden, sport- en speelvoorzieningen, een pleintje en zitgelegenheden. Ook zal worden voorzien in de afkoppeling van hemelwater van zowel de 10 permanente woningen als de 10 tijdelijke woningen.

## 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. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

### **3.1.3. 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:

- Rijkswaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;

- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

#### *Beoordeling plan*

Uit het Barro vloeien vrijwel geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. In het Barro, en de daaraan verbonden Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn geen regelingen opgenomen die betrekking hebben op het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het Barro en de Rarro.

### **3.1.4. 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 aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is geen verantwoording van de ladder benodigd.

Ingevolge de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ABRS overwoog daarbij het volgende: "Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11



woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 10 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie 20 woningen aanwezig zijn. Het gaat bij dit planvoornemen om deze reden om een afname van het aantal wooneenheden ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. De ladder is daarom niet van toepassing. Overigens is op deze locatie een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 10 tijdelijke woningen (maximaal 10 jaar). Deze tijdelijke woningen zijn geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de behoefte te worden onderbouwd. Uit de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (en het daarvoor uitgevoerde woningmarktonderzoek in 2018) blijkt dat in de gemeente Roerdalen een mismatch is ontstaan tussen koop en huur. Er zijn te veel koopwoningen en te weinig huurwoningen. Daarnaast is er, mede als gevolg van vergrijzing, een sterke toename in vraag naar appartementen met lift en seniorenwoningen in de huur.

Verder is naar voren gekomen dat nieuwbouw woningen voor de sociale voorraad, hier richt dit plan zich dan ook op, sinds 2000 met name uitgevoerd zijn als appartementen; circa 75 - 80%.

Met deze gegevens als vertrekpunt heeft initiatiefnemer Wonen Limburg dit plan in het kader van het Samen Wonen principe tot stand gebracht. Toekomstige bewoners hebben samen met een stedenbouwkundige de nieuwe inrichting van de locatie Bosweg Montfort gekozen plan en hun woning maken hier deel van uit. Uniek bij deze aanpak is dat bewoners elkaar vroegtijdig leren kennen en samen de wijk opbouwen. Hierbij is naar voren gekomen dat vanuit de huurders de uitdrukkelijke wens is uitgesproken om de 10 permanente woningen in dit bestemmingsplan uit te voeren als reguliere eengezinswoningen, in het huursegment van de hoge aftoppingsgrens tot de liberaliseringsgrens (stand 2020). Deze wens is dan ook als uitgangspunt tot stand gebracht met dit bestemmingsplan

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

## 3.2. Provinciaal beleid

### 3.2.1. Omgevingsvisie POL2014

#### *Algemeen*

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

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.

#### *Dynamisch voorraadbeheer*

Om bovenstaande uitdaging aan te kunnen is dynamisch voorraadbeheer benodigd om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Door het creëren van schaarste, in onder andere de woningmarkt, krijgt de markt prikkels om de benodigde kwaliteit te realiseren. Essentie hiervan is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen. Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie typen interventies:

1. Werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld renovatie, herstructureren, energiemaatregelen, duurzaamheid). Onderdeel hiervan vormt de aanpak van de bestaande leegstand.
2. Waar mogelijk schrappen (verkleuren of van functie veranderen) van harde plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren. Het kan ook gaan om tijdelijke andere functies.
3. Onder voorwaarden (bijvoorbeeld echte toevoeging kwaliteit, principes duurzame verstedelijking) ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.



*Uitsnede van de POL 2014 - Kaart 1: Zonering Limburg (plangebied rood omlijnd)*

#### *Beoordeling plan*

In het POL is het plangebied op themakaart 1 (Zonering Limburg) ter plaatse van het plangebied aangeduid als “Overig bebouwd gebied”. Met het overig bebouwd gebied worden gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen aangeduid, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten binnen het overig bebouwd gebied liggen onder andere op een transformatie van de regionale woningvoorraad.

Midden-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden is slechts in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 10 woningen op een locatie waar in de huidige situatie 20 woningen zijn toegestaan. Overigens is op deze locatie een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 10 tijdelijke woningen (maximaal 10 jaar). Deze tijdelijke woningen zijn geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Dit planvoornemen past binnen de visie uit het Provinciaal Omgevingsplan 2014, omdat woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied beleidsmatig wordt beoogd. Op de overige themakaarten zijn geen specifieke zaken opgenomen die nader aandacht behoeven in deze toelichting.

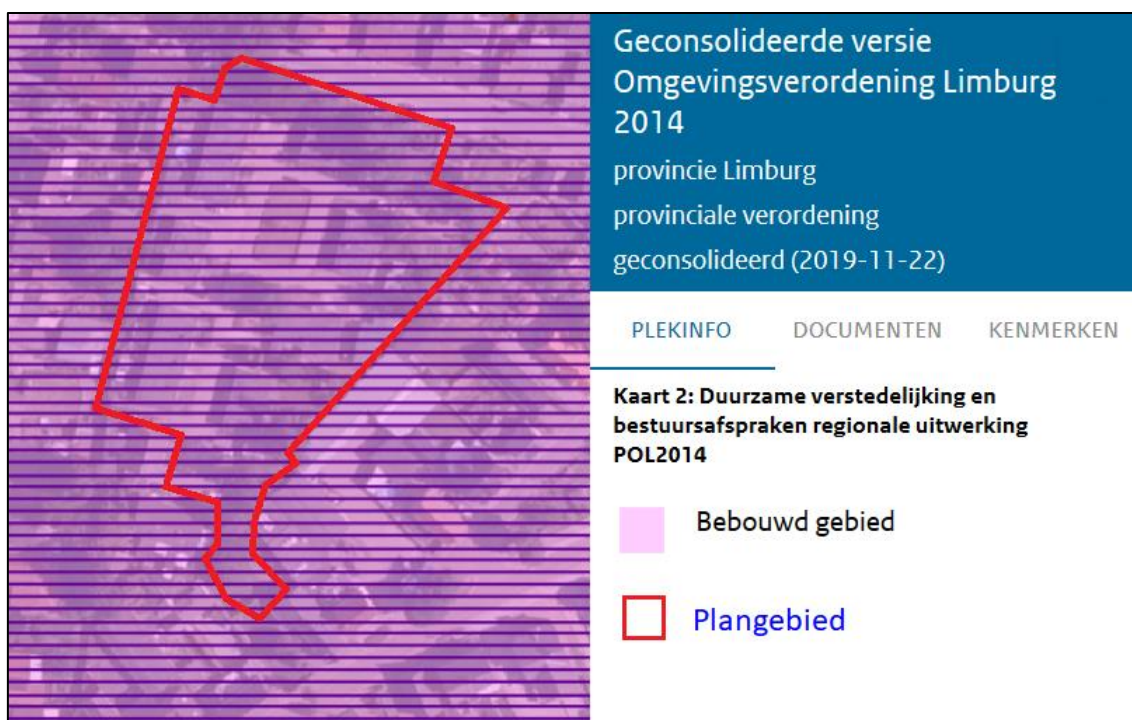
Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van het POL2014.

### 3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

#### *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. Nu is de Omgevingsverordening 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 de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (door GS vastgesteld op 11 november 2016).



*Uitsnede van de Omgevingsverordening Limburg 2014, Kaart 2: Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 (plangebied rood omlijnd)*

#### *Beoordeling plan*

Op kaart 2 'Duurzame verstedelijking en wonen' is het plangebied aangeduid als 'Bebouwd gebied' en 'Regio Midden-Limburg'. In het kader van duurzame verstedelijking geeft de omgevingsverordening aan dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst, indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In § 3.1.4 is reeds aandacht besteed aan de ladder. Daarbij is geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast geeft de Omgevingsverordening in artikel 2.4.2 aan dat een ruimtelijk plan in de regio Midden-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad of planvoorraad als beschreven in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021, tenzij deze toevoeging reeds was voorzien in de harde plancapaciteit. Dit bestemmingsplan voorziet niet de toevoeging van wooneenheden. Derhalve wordt voldaan aan artikel 2.4.2.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### **3.2.3. Ontwerp Omgevingsvisie Limburg**

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Omdat de omgevingsvisie nog niet inwerking getreden is, is dit planvoornemen niet aan dit beleid getoetst. Het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie, waardoor in de vorige paragraaf is getoetst aan POL2014.

## **3.3. Regionaal beleid**

### **3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021**

#### *Algemeen*

Op 4 juli 2019 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld wonen voor de termijn van 2018 tot en met 2021 met een doorkijk naar de lange termijn (2030) vastgelegd. De structuurvisie is een actualisatie van zijn voorganger uit 2014.

De structuurvisie is uitvoeringsgericht en bevat afwegings- en toetsingskaders om te beoordelen of een initiatief past binnen de (toekomstige) regionale woningbehoefte. Het beleid is met name gericht op sturing vanuit actuele behoeftcijfers en vanuit de kwantiteit en kwaliteit, zowel algemeen als gespecificeerd naar doelgroep. Een grootschalig uitgevoerd woningmarktonderzoek (voorjaar 2018) heeft hiervoor de benodigde input geleverd. De Structuurvisie Wonen 2018 richt zich primair op wonen. Aanvullend dient er aandacht te blijven voor het aspect Wonen en Zorg.

De gemaakte afspraken in de structuurvisie uit 2014 voor wat betreft het kwantitatief afwegingskader blijven gehandhaafd. Voor de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen 2018 betekent dit dat:

- Elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern.



- Tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden, met dien verstande dat de realisatie of de in productie name van de toegestane te bouwen woningen daadwerkelijk moet gebeuren voor 1-1-2024.
- De opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft.
- Daarbij evenals in de voorgaande planperiode een realisatie opgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode 2018 tot en met 2021.

#### *Gemeente Roerdalen*

Er heeft voor de gemeente Roerdalen ook op kernenniveau een verdieping plaatsgevonden. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit het woonbehoefteonderzoek in de regio opgesomd:

- Het aantal huishoudens neemt in Midden-Limburg tot 2029 nog toe met 2.600 huishoudens. In Roerdalen wordt de top in 2022 bereikt. Als gevolg van deze (beperkte) groei neemt de vraag naar woningen beperkt toe. De groei bestaat voornamelijk uit ouderenhuishoudens. Een doorkijk tot 2030 levert op het aantal huishoudens met circa 200 zal dalen.
- De grootste behoefte bestaat uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de sociale huursector als in de koopsector.
- Overschotten ontstaan vooral in appartementen zonder lift en rij/hoekwoningen in de sociale huursector en Zonder1 kap/geschakelde woningen in de koopsector.
- In Roerdalen zijn met name vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen in trek en zijn appartementen met lift of grondgebonden seniorenwoningen in de sociale huurprijsklassen gewild.
- Het aandeel oudere huishoudens (>65 jaar) neemt toe. Ongeveer een derde van alle huishoudens is 65 jaar en ouder en dat aandeel zal tot 2030 toenemen. Veel oudere huishoudens wonen in een 2 onder 1 kap woning of een vrijstaande woning.
- Ouderen zijn minder verhuisgeneigd. Aanpassingen aan de woning zijn deels uitgevoerd. Het merendeel verwacht geen belemmeringen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Voor de kern Montfort is in de kwaliteitsenvelop opgenomen dat er kwantitatief ongeveer 39 woningen gebouwd kunnen worden (richtcijfer). Kwalitatief gezien ligt de voorkeur bij appartementen met lift, twee-onder-een-kapwoningen en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als koopsector (lager segment).

#### *Beoordeling plan*

Het planvoornemen behelst de realisatie van 10 grondgebonden rijwoningen. Hiertoe worden 20 twee-onder-een-kap en rijwoningen gesloopt. Door deze sloop ontstaat er kwalitatief gezien ruimte voor de bouw van de rijwoningen. Overigens is op deze locatie een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 10 tijdelijke woningen (maximaal 10 jaar). Deze tijdelijke woningen zijn geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Door het bouwen van tijdelijke woningen wordt bijgedragen aan hetgeen is gewenst, namelijk woningen realiseren daar waar behoefte is en die naar de toekomst toe weer kunnen worden verplaatst.

Gezien de afname van 10 (permanente) woningen is het plan passend in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en de kwaliteitsenvelop Montfort.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1. 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.

Binnen een landelijke regio als Roerdalen wordt in de regel enkel gebouwd voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Het bestaande woningbouwprogramma omvat echter reeds meer woningen dan is benodigd, waardoor geconcludeerd kan worden dat het met name van belang is het woningbouwprogramma te temporiseren en de woningvraag nauwlettend in de gaten te houden (krimpstrategie). Herstructurering van de bestaande woon- en leefomgeving krijgt hierbij prioriteit.

De woonvisie bevat een aantal spelregels om het beleid van de gemeente uit te voeren:

- Bouwen voor doelgroepen.
- De bouw van woningen moet aansluiten op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern.
- Provinciale/regionale afspraken.
- De bouw van woningen moet zijn afgestemd op de provinciale/regionale afspraken over woningbouw.
- Hergebruik gaat boven sloop en nieuwbouw.
- Door hergebruik van leegstaande woningen te laten prevaleren boven de bouw van nieuwe woningen wordt het totale aantal woningen (en dus overcapaciteit) zoveel mogelijk voorkomen.
- Kwaliteit gaat boven hergebruik.
- De woonkwaliteit is een belangrijk onderdeel van de leefkwaliteit. Sloop en nieuwbouw is niet altijd te voorkomen bij het streven naar kwalitatief goede woningen. Het verhogen van de woonkwaliteit wordt daarom belangrijker geacht dan hergebruik van woningen.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding.
- Door uitbreiding van de kernen te vermijden wordt verstening en verrommeling van het landschap voorkomen.

#### *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.

#### *Beoordeling plan*

Het plan omvat de bouw van 10 rijwoningen op een inbreidingslocatie, na de sloop van 20 woningen. Er wordt gebouwd ten behoeve van de doelgroep van Wonen Limburg. Het planvoornemen past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie.

Wat betreft het gemeentelijk kwaliteitsmenu is geen sprake van een bijdrage in het kader van het LKM, omdat de bebouwing per saldo afneemt. Er worden 20 permanent positief bestemde woningen gesloopt en dit wijzigt in 10 permanent bestemde woningen.

#### **3.4.2. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen**

De regionale sectorale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is nader uitgewerkt in beleidsregel 'compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019'. Ontwikkeling van nieuwe wooninitiatieven heeft een negatieve invloed op de woningvoorraad. Om deze negatieve invloed te compenseren wordt voor bepaalde initiatieven een financiële bijdrage gevraagd.

De beleidsregel is van toepassing op nieuw te bouwen woningen, die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst.

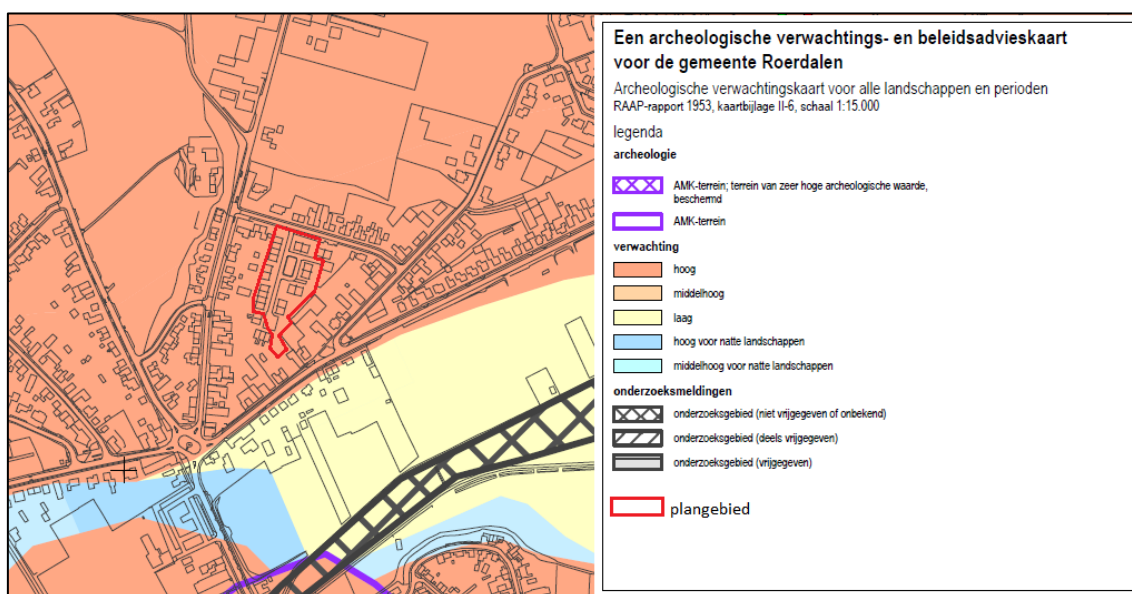
De te bouwen 10 wooneenheden (en 10 tijdelijke woningen) zijn opgenomen in de geactualiseerde lijst over 2019. Daarmee is de beleidsregel niet van toepassing op onderhavig plan en is een compensatiebijdrage per nieuwe wooneenheid niet vereist. Ten slotte neemt het aantal wooneenheden niet toe.

## 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*

#### *Beoordeling plan*

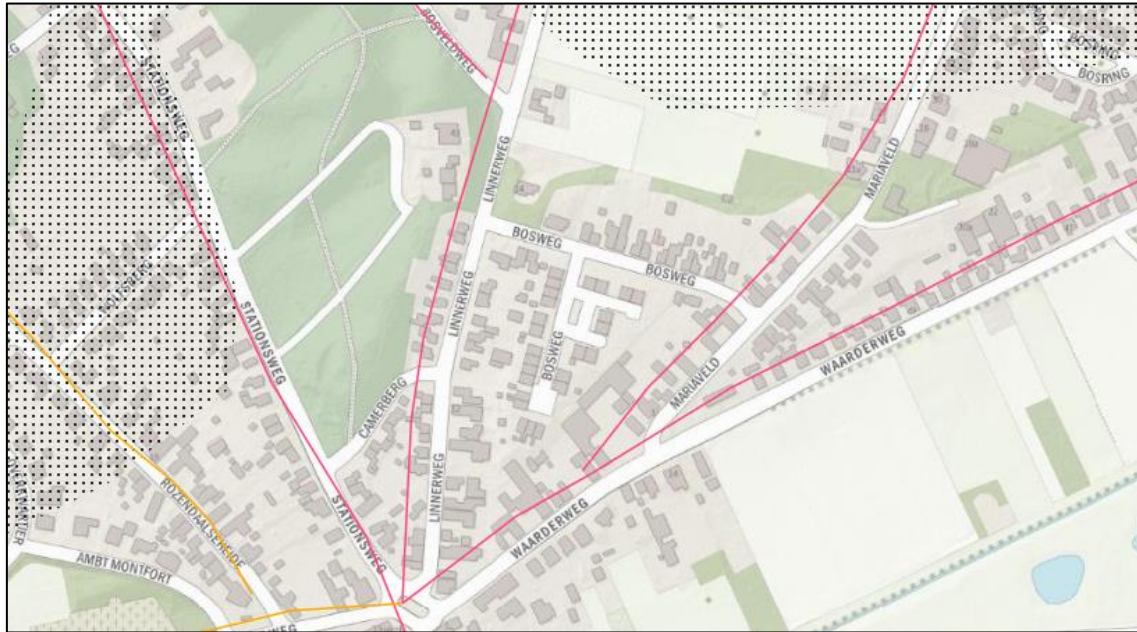
Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart is vast te stellen dat het plangebied gelegen is in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. De gronden zijn in de huidige situatie bebouwd met woningen en openbare ruimte. De bodem is door deze omstandigheid reeds verstoord, waardoor wordt aangenomen dat er geen sprake zal zijn van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is in dit geval niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' blijft van kracht.

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

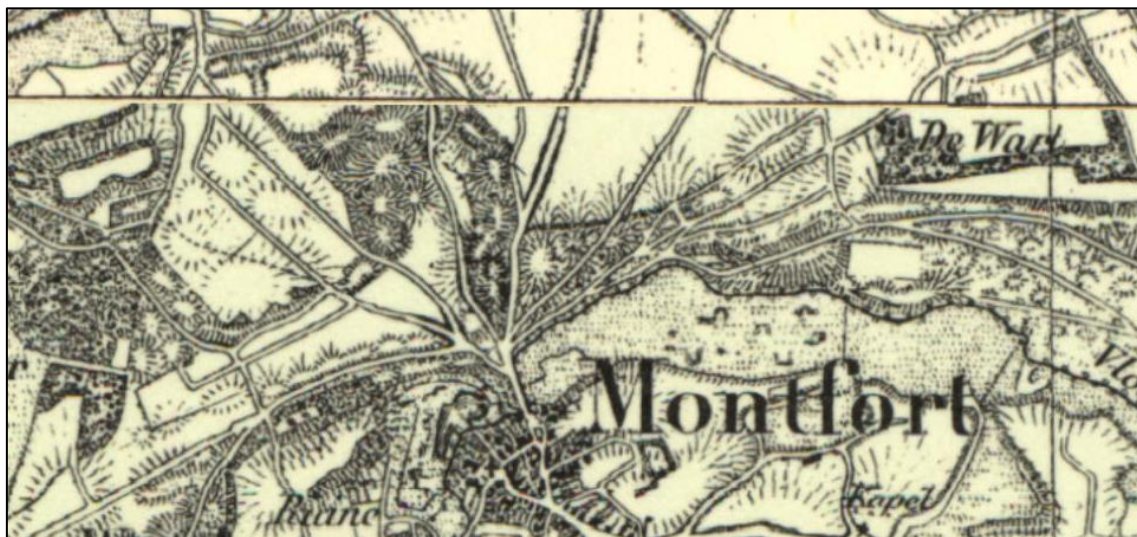
##### *Algemeen*

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*

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 Linnerweg, Mariaveld en Waarderweg zijn op de provinciale kaart aangegeven als 'weg ouder dan 1806'.



*Uitsnede Topografische kaart ca. 1850*



#### *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 plangebied bebouwd met 20 woningen en daarbij behorende openbare en niet-openbare ruimte. Er is geen sprake van oppervlaktewater in of nabij het plangebied.

##### *Toekomstige situatie*

In de toekomstige situatie wordt het plangebied bebouwd met maximaal 10 permanente wooneenheden. Ook worden 10 tijdelijke woningen gerealiseerd voor de duur van maximaal 10 jaar. Het voornemen is tevens een groen- en speelvoorziening te realiseren, met daaromheen de woningen.

De woningen worden maximaal 6,6 meter breed en circa 9,5 meter diep. De footprint van de beoogde bebouwing bedraagt 1.254 m<sup>2</sup> (uitgaande van 62,7 m<sup>2</sup> per woning). Tussen de permanente woningen, en op het einde van de straat zijn parkeerhofjes voorzien (circa 300 m<sup>2</sup>). Het hemelwater op deze verhardingen is beoogd te worden afgekoppeld. De af te koppelen oppervlakte bedraagt circa 1.600 m<sup>2</sup>.

Beoogd is het hemelwater af te koppelen en op eigen terrein op te vangen en in de bodem te laten infiltreren. De bodem is hoogstwaarschijnlijk geschikt voor goede infiltratie, waardoor

het hemelwater via infiltratiekratten of wadi wordt geïnfiltreerd. De exacte dimensionering en positionering van deze hemelwatervoorziening wordt nader bepaald bij de uitvoering van het project aan de hand van de navolgende uitgangspunten en randvoorwaarden.

#### Gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden

Onderstaand wordt een opsomming gegeven van de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden.

- 100% niet aankoppelen van verhard oppervlak.
- De wateropgave baseren op 1.600 m<sup>2</sup> verhard dakoppervlak + verhard wegoppervlak.
- De bergingsplicht baseren op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=10 jaar van 44 mm.
- Een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=100 jaar mag niet tot overlast leiden.
- De aanlegdiepte van eventuele infiltratievoorzieningen dient hoger te liggen dan de GHG.
- Afvoercapaciteit naar oppervlaktewater 1/l/s/ha

#### Waterbergingsopgave

Uitgaande van het verhard oppervlak is de minimale waterbergingsopgave als volgt:

- T=10 jaar: 70,4 m<sup>3</sup> (0,16 ha x 10 x 44 mm);
- T=100 jaar: 134,4 m<sup>3</sup> (0,16 ha x 10 x 84 mm).

De waterbergingsopgave wordt voorzien in de vorm van een wadi en/of lavakoffers (infiltratiekoffer). Bij de uitwerking van dit project wordt de waterbergingsopgave nader uitgewerkt.

### 4.3. Flora en fauna

#### *Algemeen*

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.



#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (Goudgroene natuurzone). 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.

Het plangebied is op ruime afstand – meer dan 3,2 kilometer – gelegen van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Roerdal.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de verscheidene Natura 2000-gebieden en de NNN worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht. Ten aanzien van stikstofdepositie is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie is te verwachten op nabij gelegen Natura 2000.

#### *Soortenbescherming*

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met 20 woningen en openbare ruimte. Voor dit bestemmingsplan is een natuurinventarisatie uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna volgen de conclusies.

#### *Vleermuizen*

In het plangebied zijn vier soorten vleermuizen (en een ongedetermineerde soort) foeragerend aangetroffen. De aanwezige groene elementen in het plangebied fungeren als foerageergebied. Duidelijke vliegroutes binnen het plangebied ontbreken. Tijdens en na het

slopen behoudt het plangebied de functie van foerageergebied. Na de bouw van de nieuwe woningen blijft het gebied deel uitmaken van het leefgebied van vleermuizen.

Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet in de te slopen woningen aangetroffen. Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) is niet nodig.

Gezien de waarnemingen van vleermuizen wordt in de nieuwbouw een aantal vaste vleermuiskasten gebouwd.

#### Broedvogels

Door het ontbreken van waarnemingen van soorten met een jaarrond beschermd nest kan ervan uitgegaan worden dat nesten in de te slopen opstallen ontbreken.

In het onderzoeksgebied komen naar verwachting meerdere soorten algemeen voorkomende broedvogels tot broeden in de aanwezige struiken en bomen. Het verstoren van broedende vogels en/of het vernietigen van in gebruik zijnde nesten is niet toegestaan. Om overtredingen op grond van de Wet natuurbescherming te voorkomen zijn maatregelen nodig.

- Broeden op ongewenste locaties kan voorkomen worden door voorafgaand aan het broedseizoen begroeiing te verwijderen (indien deze toch verwijderd moet worden).
- De werkzaamheden dienen gestart voorafgaand aan het broedseizoen, deze kunnen vervolgens doorlopen tot in het broedseizoen. Storingsgevoelige soorten vestigen zich in dat geval niet in de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Als tijdens het broedseizoen werkzaamheden moeten worden uitgevoerd op een locatie waar nog niet gestart is met de sloopwerkzaamheden, dan moet zekerheid bestaan dat er geen broedgevallen aanwezig zijn in op deze locatie.

Mits bovenstaande maatregelen genomen worden is voor de overige broedvogels geen ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

#### Overige beschermde natuurwaarden

Overige beschermde natuurwaarden (of sporen daarvan) zijn niet waargenomen in het plangebied. Mogelijk komen wel algemene soorten voor als de mol en enkele soorten muizen. Voor het vernielen van verblijfsplaatsen van deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen op basis van de Beleidsregel ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg en een zorgplicht. Deze houdt in dat zo mogelijk maatregelen getroffen worden om doden van dieren te voorkomen. Een ontheffing voor overige soorten is niet nodig.

#### 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 gevergd, 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 of in de directe nabijheid van het plangebied. Er is geen sprake van stikstofdepositie door het planvoornemen op Natura 2000.

Ten aanzien van soortenbescherming worden nestkasten voor vleermuizen gerealiseerd. Ten aanzien van andere soorten gelden geen aanvullende eisen of nader onderzoek.

Er daarom worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling, met inachtneming van de zorgplicht, geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van het aspect flora en fauna.

#### **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 parkeerkencijfers, waarbij onderscheid gemaakt wordt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. De kencijfers zijn beschikbaar voor een veelvoud van functies.

Het ontwikkelingsprogramma bestaat uit de bouw van 10 rijtjeswoningen. 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 parkeernorm per woning bedraagt 1,0 (huur, sociale huur). Bij het plan worden 36 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm voor zowel dit plan als voor de 5 reeds aanwezige sociale huurwoningen en toekomstige 10 tijdelijke woningen. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein in een tweetal parkeerhofjes en langsparkeren.





*Stedenbouwkundig plan*

#### *Verkeer*

Het plangebied wordt met twee erftoegangswegen verbonden met de bestaande Bosweg in het noorden. De wegenstructuur is voorzien rondom de groen- en speelvoorziening en loopt in een rondje. Gezien de aard en omvang van het plan zal dit niet leiden tot congestie elders. In de huidige situatie is namelijk reeds sprake van 20 woningen.

#### *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 bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit onderzoek 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.

Voor dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies.

#### *Beoordeling plan*

De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt en minerale olie, licht tot matig verontreinigd met PCB en licht tot sterk verontreinigd met PAK. De ondergrond is analytisch licht verontreinigd met kobalt. Op basis van de analyseresultaten blijkt dat de PAK verontreiniging een puntverontreiniging betreft die zich enkel beperkt tot de bovengrond (0,12 - 0,50 m -mv). De verontreiniging is horizontaal en verticaal ingekaderd. Het volume van de sterk verontreinigde grond is kleiner dan 25 m<sup>3</sup>. Er is in de zin van de Wet Bodembescherming geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en er is geen directe saneringsplicht. De verontreiniging betreft namelijk een historisch geval van bodemverontreiniging (ontstaan vóór 1987).

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Op basis van de resultaten bestaan er belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. In het kader van de toekomstige plannen dient de sterke verontreiniging met PAK gesaneerd te worden middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak. De sanering dient plaats te vinden onder toezicht van een milieukundig begeleider. De sanering is met een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan verplicht gesteld. Dit betekent dat de sanering moet zijn uitgevoerd alvorens de gronden als bestemming 'Wonen' mogen worden gebruikt.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing. Indien er grond ontgraven of gesaneerd wordt, is het voor de toepassing elders of de acceptatie van de groundbank, verwerker of stortplaats noodzakelijk om onderzoek te doen naar PFAS.

## 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 (Wgh). In de Wgh is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd. De rapportages van deze onderzoeken zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het akoestisch onderzoek omgevingslawaai.

### *Wegverkeerslawaai*

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Waarderweg, Stationsweg en Huysbongerdweg. Het plan is tevens gelegen aan de Bosweg, welke een snelheidsregime van 30 km/uur heeft.

Voor de Bosweg met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de gezoneerde wegen Waarderweg, Stationsweg en Huysbongerdweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woningen met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

### *Industrie- en spoorweglawaai*

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

### *Omgevingslawaai*

Ten behoeve van (potentieel) omgevingslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.5 is hier op ingegaan.

### *Conclusie*

Spoorweg-, industrie-, en wegverkeerslawaai vormen 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). 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*

Voor zover er al sprake is van een nieuwe ontwikkeling, valt het project gezien zowel de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt 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.

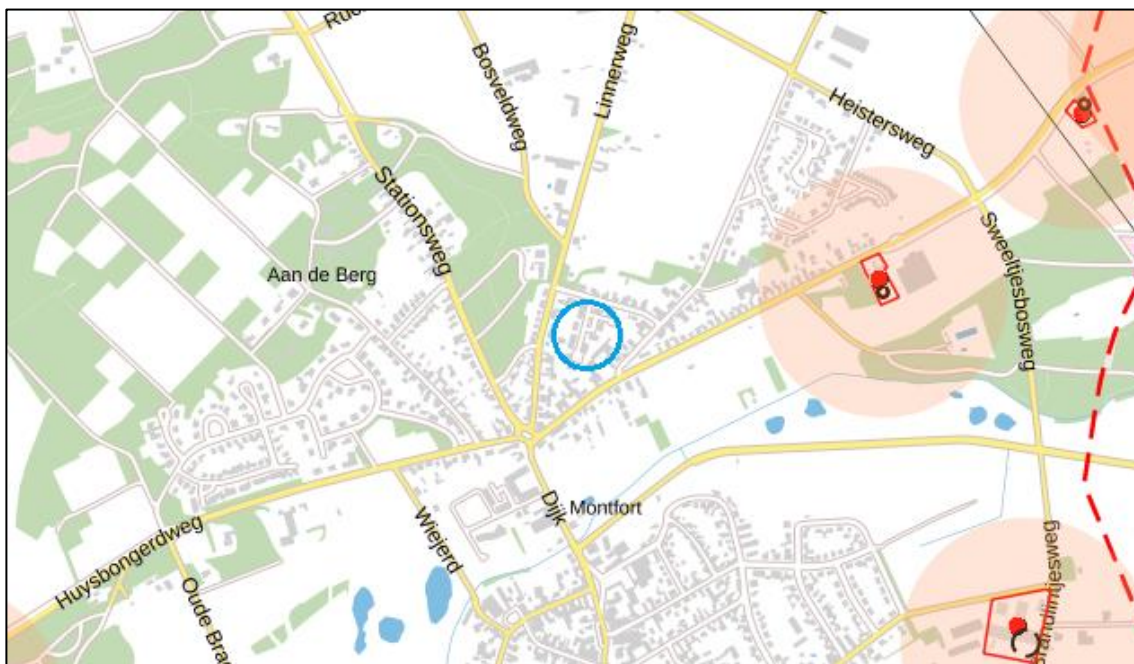
Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. 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 Professionele Risicokaart Nederland (plangebied in blauwe cirkel)*

#### *Beoordeling plan*

Op basis van de Professionele Risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied 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 plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van dit 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 10 wooneenheden. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk woonfuncties gesitueerd. Er is derhalve sprake van een 'rustige woonwijk' zoals beschreven in de VNG-publicatie. Hierna wordt ingegaan op omliggende niet-woonfuncties in relatie tot de VNG-publicatie.

#### *Kunststofverwerkend bedrijf - Waarderweg 7a-7d*

Direct ten zuidoosten van het plangebied is een inrichting gesitueerd die zich richt op het produceren en verkopen van kunststof kozijnen en dergelijken. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-kunststof verwerkend bedrijf' is de milieucategorie 3.1 opgenomen. Voor een categorie 3.1 kunststofverwerkend bedrijf gelden de volgende richtafstanden voor respectievelijk geur, stof en geluid: 50, 30 en 50 meter. Gezien het feit dat de inrichting gesitueerd is op een afstand van 0 meter kan niet worden voldaan aan de richtafstand voor geur, stof en geluid.

Wat betreft stof en geur is er in dit specifieke geval geen sprake van hinder, omdat er geen kunststofproductie plaatsvindt. Hierdoor is geen sprake van geurbelastende activiteiten. Daarnaast vinden er geen stof veroorzakende activiteiten plaats voor de omgeving, omdat werkzaamheden in pandig plaatsvinden. Vanwege deze feiten wordt hierbij afgeweken van de richtafstanden voor de hinderaspecten geur en stof. Deze specifieke inrichting is namelijk niet vergelijkbaar/verenigbaar met de betreffende richtafstand.

Omdat voor deze inrichting geluid het meest maatgevend is, is er een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd om te onderzoeken of enerzijds sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat t.b.v. de woningen van dit planvoornemen, en anderzijds ter waarborging van de bedrijfsvoering van het kunststofverwerkend bedrijf. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgt de conclusie.

In het onderzoek zijn de geluidniveaus op de gevels en in de tuinen van de nieuwe woningen berekend en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de nieuwe woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gezien de resultaten is er met betrekking tot de maximale planologische mogelijkheden van de beschouwde bedrijfslocatie, de mogelijkheid het aantal voertuigbewegingen uit te breiden en/of een uitbreiding van de bedrijfstijd van de werkzaamheden in de werkplaatsen door te voeren zonder dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in het

geding komt. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Ten slotte is in dit geval sprake van een historisch gegroeide situatie, waarbij er in de huidige situatie reeds sprake is van een kunststofverwerkend bedrijf nabij woningen. Hierdoor vormen deze aanwezige woningen al het toetsingskader voor dit bedrijf in het kader van de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit). Ten opzichte van de huidige situatie worden de woningen op eenzelfde afstand van de inrichting geprojecteerd. Met inachtneming van het feit dat bij nieuwbouw hogere isolatiewaarden gelden dan er in de huidige situatie aanwezig is, kan worden aangenomen dat een aanvaardbare situatie ontstaat.

#### [Detailhandel - Waarderweg 3](#)

Op deze locatie is een detailhandelsbestemming aanwezig en ter plaatse is momenteel een advocatenkantoor gevestigd – beroep aan huis (vergund). Voor detailhandel geldt de milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De bestemming is op meer dan 10 meter afstand gelegen van het plangebied waardoor aan de richtafstand kan worden voldaan.

#### [Dienstverlening - Bosweg 1](#)

Op deze locatie is de bestemming 'Dienstverlening' aanwezig. In de huidige situatie is er geen sprake van een inrichting. Voor dienstverlening geldt de milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De bestemming is op meer dan 10 meter afstand gelegen van het plangebied waardoor aan de richtafstand kan worden voldaan.

#### [Speel- en parkeervoorzieningen](#)

In de huidige en toekomstige situatie is sprake van zowel speel- als parkeervoorzieningen. Gezien de omstandigheid dat in de huidige situatie al jaren sprake is van een speelpleintje en parkeerplaatsen, afgezet tegen de toekomstige situatie waarbij eveneens een speelvoorziening en parkeerplaatsen zijn beoogd, zal dit niet tot onevenredige hinder leiden.

#### *Conclusie*

Onderhavig plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Enerzijds is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds worden bedrijven niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

## **5.6. M.e.r.-beoordeling**

#### *Algemeen*

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft

milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### *Beoordeling plan*

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### 1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 10 woningen. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha. Daarnaast is reeds sprake van 20 woningen op deze locatie.

#### 2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

### 3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. Gelet op het vorenstaande is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.



## **Hoofdstuk 6.        Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1. Exploitatieplan**

Hier is 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) een 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. Er wordt vanuit gegaan dat er geen sprake is van een ontwikkeling in strijd met het provinciaal belang.

#### *Inspraak- 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 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis.

## **Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving**

### **7.1. Onderdelen bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Bosweg, Montfort' 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 'Bosweg, Montfort'.

### **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<sup>e</sup> herziening Kernen Roerdalen". Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

#### Groen

De bestemming Groen is opgenomen ten behoeve van de realisatie van groen- en speelvoorzieningen.

### 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 achtertuinen 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 m<sup>2</sup> 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 (waarin de milieuzone-roerdalslenk II is opgenomen), algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

### *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 bij de toelichting**

- Bijlage 1.      Stikstofdepositie berekening**
- Bijlage 2.      Inventarisatie beschermde natuurwaarden**
- Bijlage 3.      Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 4.      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 5.      Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï**