



## "Gestraatje 50 en 50 a Montfort"

1

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Inhoud                                       |    |
| Inleiding                                    | 3  |
| Aanleiding                                   | 3  |
| Ligging en plangrenzen                       | 3  |
| Vigerende bestemmingsplan                    | 4  |
| Leeswijzer                                   | 5  |
| Planvoornemen                                | 6  |
| Plangebied                                   | 6  |
| Projectprofiel                               | 7  |
| Beleidskader                                 | 9  |
| Rijksbeleid                                  | 9  |
| Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte      | 9  |
| Besluit algemene regels ruimtelijke ordening | 10 |
| Ladder voor duurzame verstedelijking         | 10 |
| Provinciaal beleid                           | 11 |
| Provinciaal Omgevingsplan Limburg            | 11 |
| Omgevingsverordening Limburg 2014            | 12 |
| Gemeentelijk beleid                          | 13 |
| Structuurvisie Roerdalen 2030                | 13 |
| Planologische aspecten                       | 15 |
| Ruimtelijke en landschappelijke inpassing    | 15 |
| Archeologie en cultuurhistorie               | 16 |
| Archeologie                                  | 16 |
| Cultuurhistorie                              | 17 |
| Water                                        | 18 |
| Flora en fauna                               | 19 |
| Verkeer en parkeren                          | 20 |
| Milieu aspecten                              | 21 |
| Bodemkwaliteit                               | 21 |
| Geluid                                       | 21 |
| Luchtkwaliteit                               | 22 |
| Geurhinder en veehouderij                    | 22 |
| Externe veiligheid                           | 23 |
| Bedrijven en milieuzonering                  | 24 |
| Uitvoerbaarheid                              | 25 |
| Economische uitvoerbaarheid                  | 25 |
| Exploitatieplan                              | 25 |
| Planschade                                   | 25 |
| Maatschappelijke uitvoerbaarheid             | 25 |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Vooroverleg                       | 25 |
| Inspraak- en zienswijzenprocedure | 25 |
| Juridische planbeschrijving       | 26 |
| Onderdelen bestemmingsplan        | 26 |
| Toelichting op verbeelding        | 26 |
| Toelichting regels                | 26 |

## Inleiding

## Aanleiding

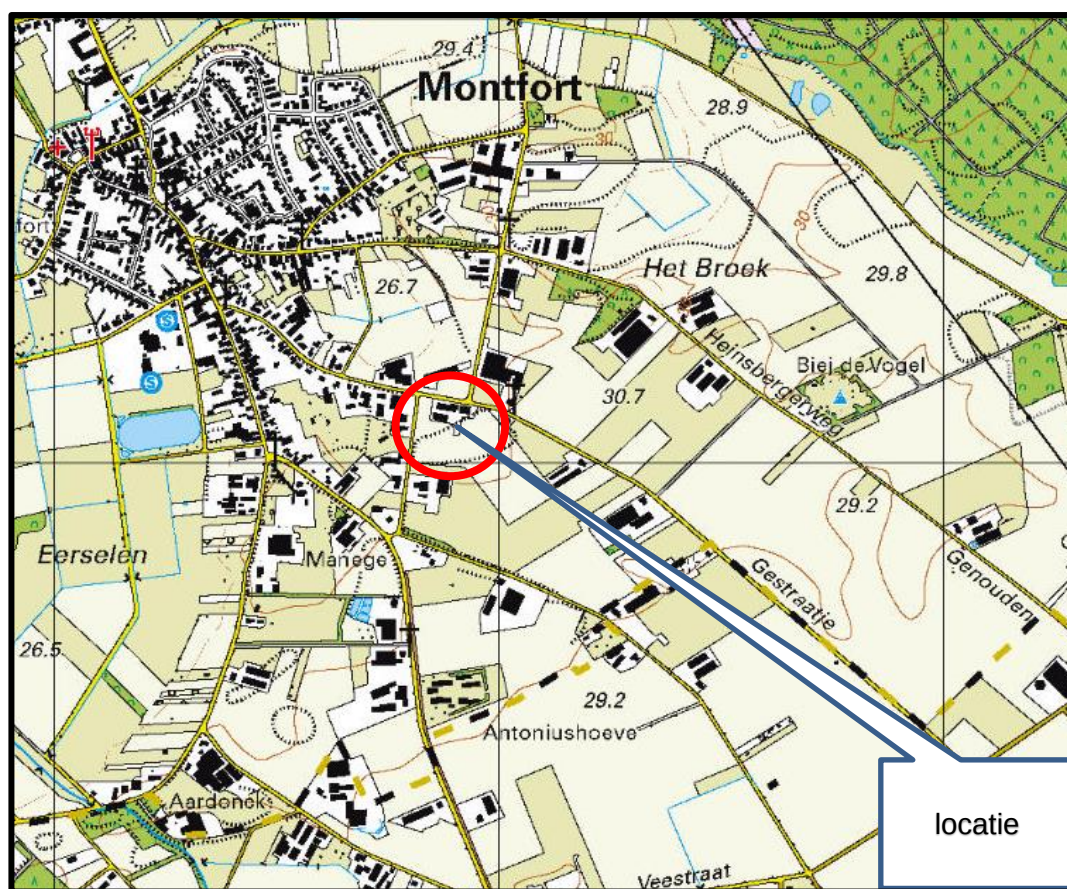
Het initiatief betreft de splitsing van het agrarisch bouwvlak op de locatie Gestraatje 50 en 50a te Montfort.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2e herziening". Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden - 2' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'. Daarnaast heeft het de functieaanduiding "intensieve veehouderij" en de gebiedsaanduiding "milieuzone-roerdalslenk II".

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

## Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roerdalen, niet ver van de kern Montfort. De kern Montfort ligt ten westen van het plangebied.

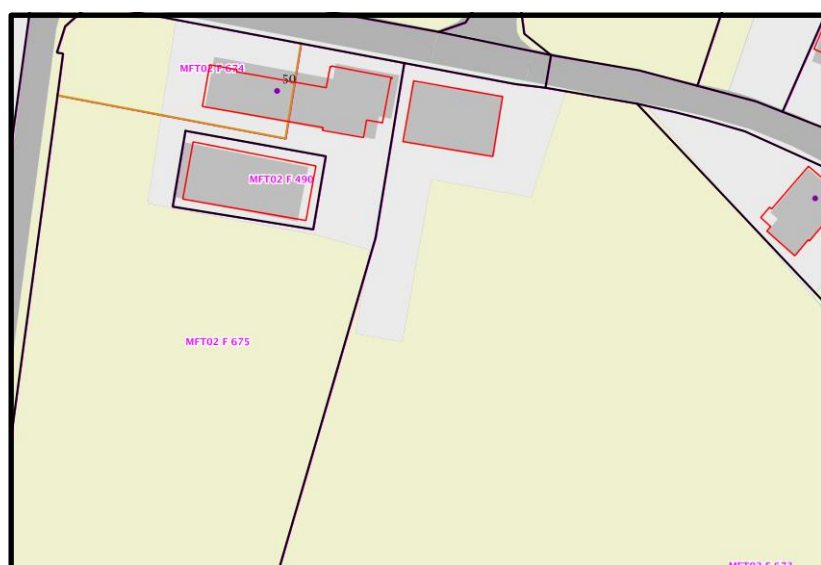


Figuur 1: Uitsnede topografische kaart (locatie rode cirkel)



*Figuur 2: Luchtfoto met kadastrale kaart*

Het plangebied bestaat uit drie bestaande loodsen (2,3, en 4) met stalruimte (1,rood omlijnd), een veestal (blauw omlijnd), de bestaande bedrijfswoning (5) en het erf van het agrarisch perceel. Het betreffende perceel staat kadastraal bekend als gemeente Montfort , sectie 02 F, nummers 673, 674, 675 en 490. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.358 m<sup>2</sup>.

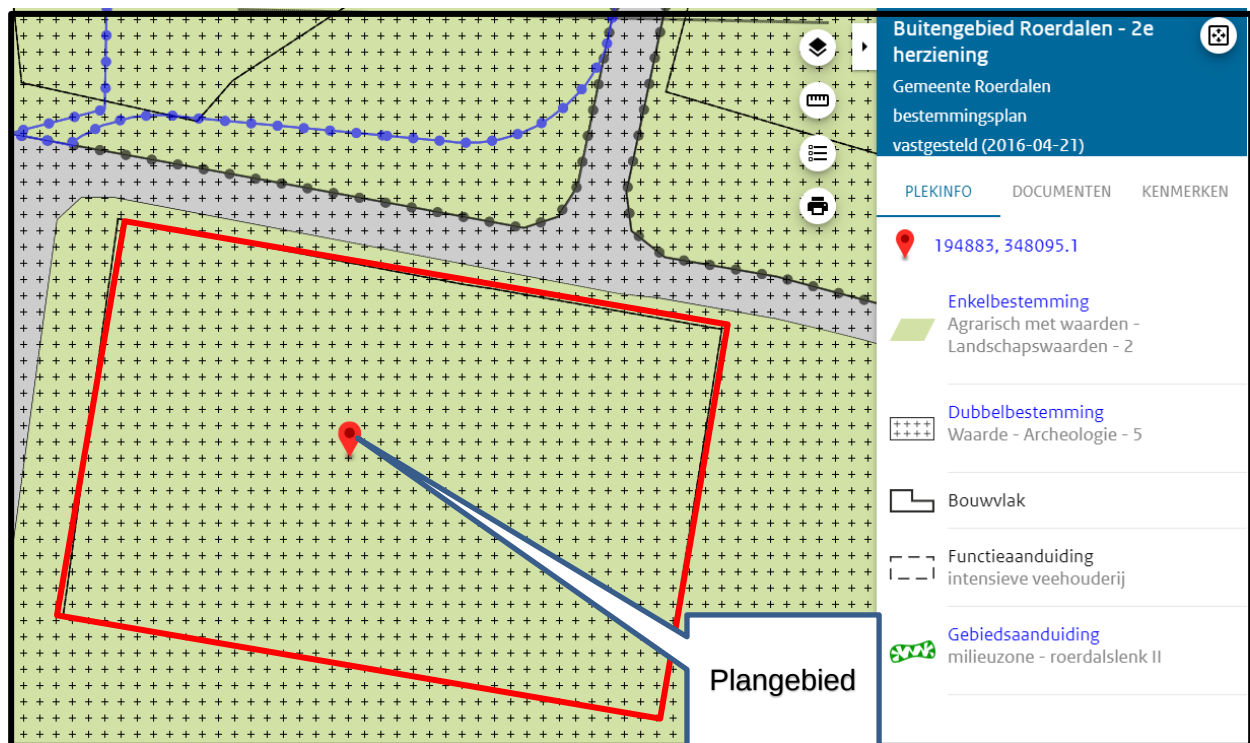


*Figuur 3: Uitsnede Kadastrale kaart*

## Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2e herziening" dat op 21 april 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden - 2' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'. Daarnaast is er een functieaanduiding "intensieve veehouderij" en een gebiedsaanduiding "milieuzone - roerdalslenk II" opgenomen.

De bestaande bebouwingen, zijnde de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, zijn gelegen binnen het vigerende 'bouwvlak'.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 2e herziening buitengebied Roerdalen

Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2' is het uitvoeren van een agrarisch bedrijf mogelijk met de daarbij behorende bebouwing en maximaal één bedrijfswoning.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

De functieaanduiding "intensieve veehouderij" regelt dat er ook bedrijfsmatig dieren gehouden kunnen worden zonder dat over grond wordt beschikt hoeft te worden voor de voederproductie van deze dieren.

Ook geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk II'. Dit betekent dat er geen bodemputten mogen worden opgericht dieper dan 30 meter onder de grond.

Het splitsen van het bouwvlak in twee separate bouwvlakken voor twee aparte bedrijfsvoeringen past niet binnen het geldend bestemmingsplan. Evenmin biedt het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigings- bevoegdheid om het plan alsnog mogelijk te maken. Om deze redenen is dit bestemmingsplan opgesteld.

## **Leeswijzer**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Gestraatje 50 en 50a Montfort' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is onderhavige 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.

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 o.a. 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.

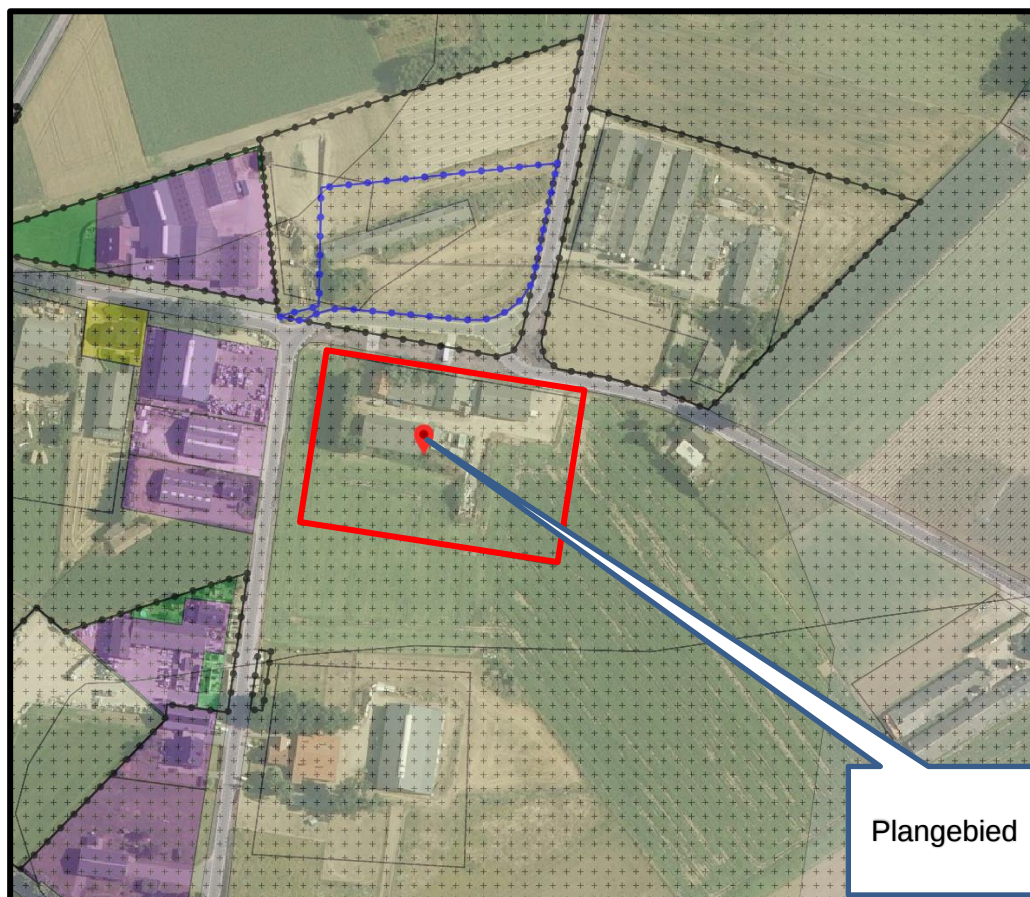
## Planvoornemen

### Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roerdalen, ten oosten van de kern Montfort. Het perceel is gelegen aan Gestraatje te Montfort.

In de directe omgeving van het plangebied komen een aantal bedrijfsbestemmingen (paars gekleurd in figuur 5) voor, alsook een aantal agrarische bedrijfsbestemmingen en een burgerwoning (geel gekleurd in figuur 5), evenals verschillende agrarisch gebruikte gronden.

Het plangebied bestaat uit vier bedrijfsgebouwen, een erf en de bedrijfswoning Gestraatje 50 te Montfort.



*Figuur 5: Omgeving plangebied*

## Projectprofiel

Het voornemen is om het bouwvlak te splitsen in twee separate bouwvlakken ten dienste van twee gescheiden agrarische exploitaties. Daarbij wordt voor het gehele plangebied de mogelijkheid tot het exploiteren van intensieve veehouderijen gesaneerd. Tevens wordt geen mogelijkheid gegeven om in het nieuw ontstane bouwvlak ten dienste van het agrarisch bedrijf aan Gestraatje 50a een nieuwe bedrijfswoning op te richten. Bovendien wordt in dit bestemmingsplan geregeld dat er een beperkt bouwvlak voor de bedrijfswoning in de verbeelding wordt opgenomen, waarbuiten het niet mogelijk is een bedrijfswoning op te richten of naar te verplaatsen of uit te breiden. Dit bouwvlak, waarvoor ook een koppeling met de bestemmingsregels wordt gemaakt is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, terwijl het gesplitste bedrijf aan Gestraatje 50a de mogelijkheid behoudt om in de bestaande loods eveneens een grondgebonden veehouderij te kunnen exploiteren, waarbij de afstanden die gelden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gerespecteerd worden.



Figuur 6: Ruimtelijke inpassing

## **Beleidskader**

### **Rijksbeleid**

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling met een 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.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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:

- Rijksvaarwegen
- 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

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

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

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:

- de behoefte aan die ontwikkeling;
- 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.

Conform het Bro dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven en gemotiveerd indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dit niet benodigd. 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".

De splitsing van een agrarisch bouwvlak in twee separate bedrijfsbestemmingen is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde is.

## Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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.

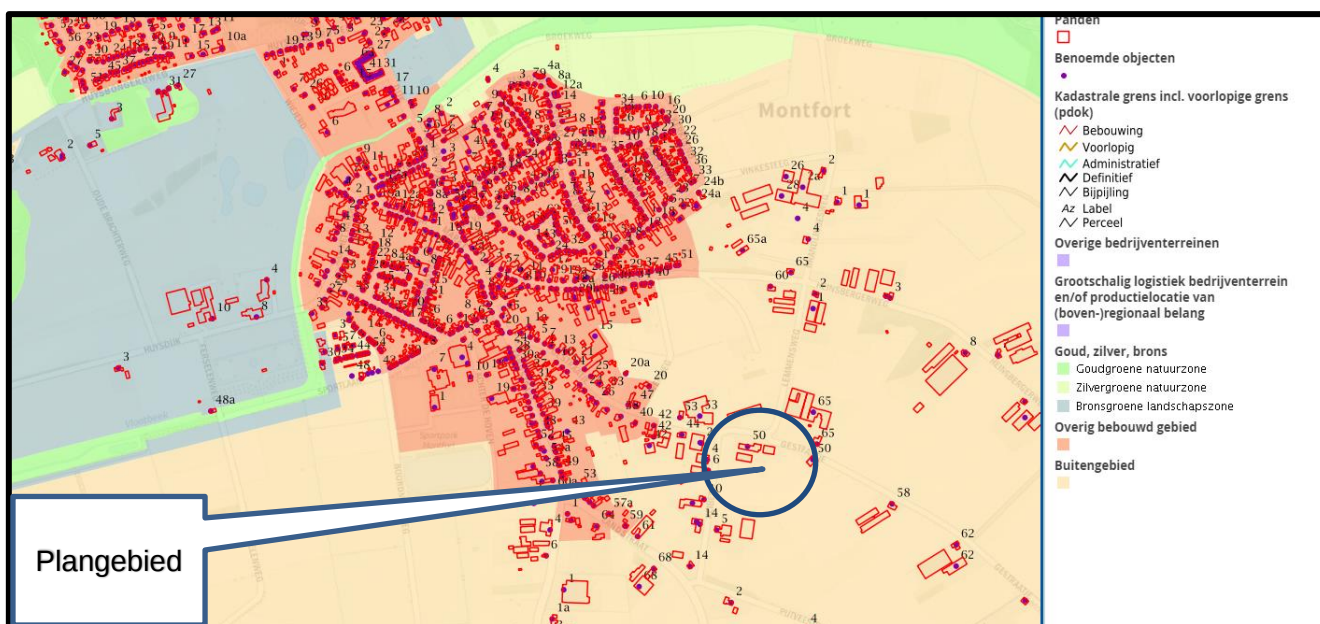
Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

### *Zonering wonen en leefbaarheid:*

Op kaart 1 'Zonering Limburg' is het plangebied aangeduid als "Buitengebied". Dit zijn alle andere gronden buiten de in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

De accenten voor dit gebied zijn gericht op:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw ;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.



Figuur 7: Uitsnede POL-kaart 1: zonering Limburg

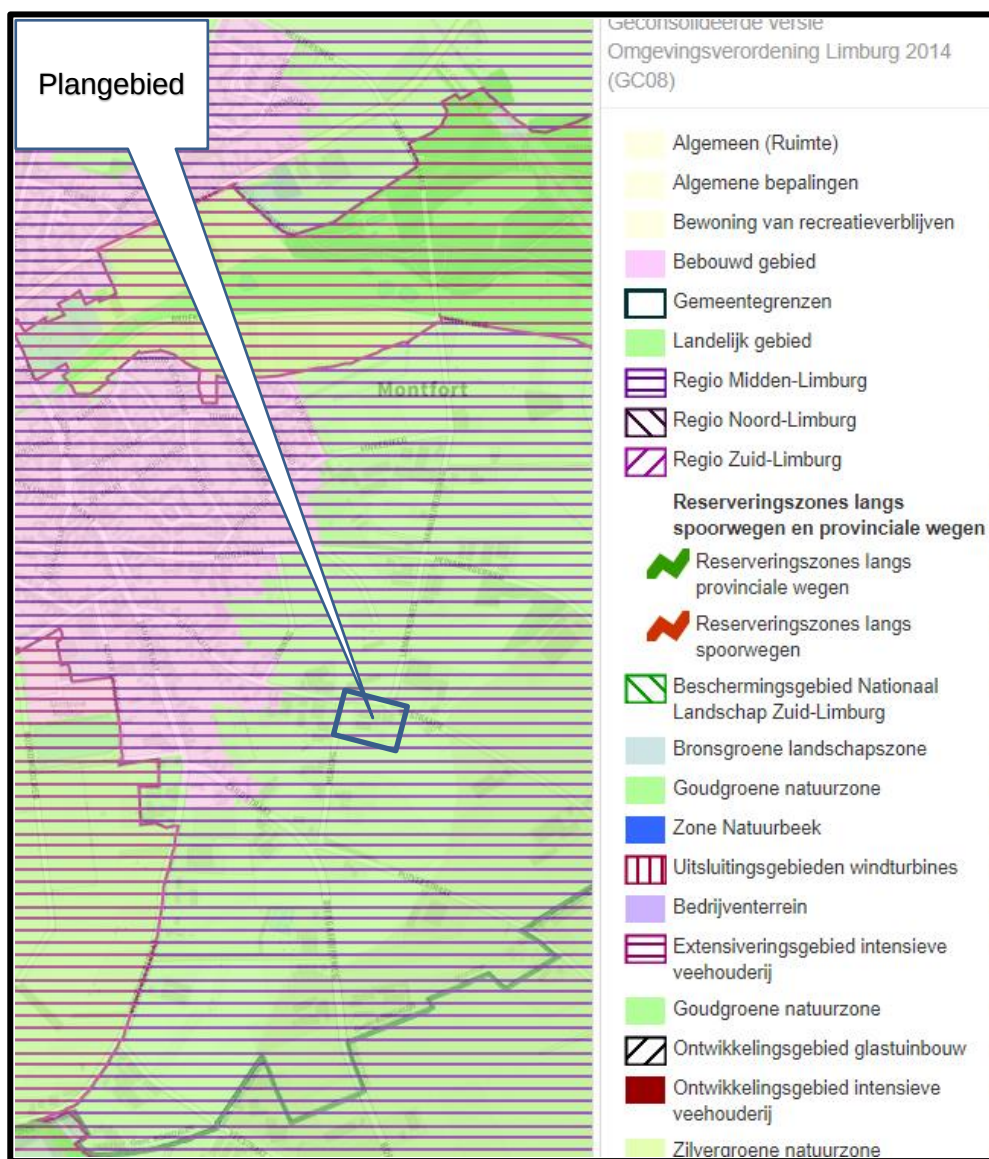
De splitsing past binnen het beleid hetgeen in het Provinciaal Omgevingsplan is vastgelegd ten aanzien van de aangeduide zone "Buitengebied". Het beleid in het buitengebied is gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor de landbouw. In onderhavig plangebied is daarvan sprake, terwijl er geen nieuw grondbeslag daarvoor benodigd is, omdat alleen de bestaande situatie gesplitst wordt voortgezet. Ook draagt de ontwikkeling van het plan bij aan het terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw vanwege het feit dat bij het plan een sanering plaatsvindt van de mogelijkheden voor de intensieve veehouderij.

#### Omgevingsverordening Limburg 2014

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 de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (door GS vastgesteld op 11 november 2016).

Het planvoornemen is gelegen in het landelijk gebied in de regio Midden Limburg. De ontwikkelingen naar aanleiding van het planvoornemen zijn gelet op de aard en omvang gering. Er vindt een splitsing van de bedrijfslocatie plaats in twee separate bedrijven, waarbij de bedrijfswoning aan Gestraatje planologisch bestemd blijft voor de bedrijfslocatie Gestraatje 50 te Montfort. Tevens wordt de aanduiding bedrijfswoning beperkt tot een in de verbeelding en planregels vastgelegd bouwvlak. Daarnaast is bij de bedrijfslocatie van Gestraatje 50a te Montfort de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan" in de verbeelding en in de planregels opgenomen. Tot slot zijn de mogelijkheden tot het uitoefenen van veehouderij beperkt vanwege het schrappen van de bestaande functieaanduiding "intensieve veehouderij". Op grond van de wijziging in de Provinciale Omgevingsverordening is het houden van geiten eveneens niet toegestaan. Het plangebied is tevens gelegen in de 'Roerdalslenk', waarbinnen geen boorput of bodemenergiesysteem mag worden gerealiseerd dieper dan 30 m- mv.



Figuur 8: Uitsnede omgevingsverordening Limburg

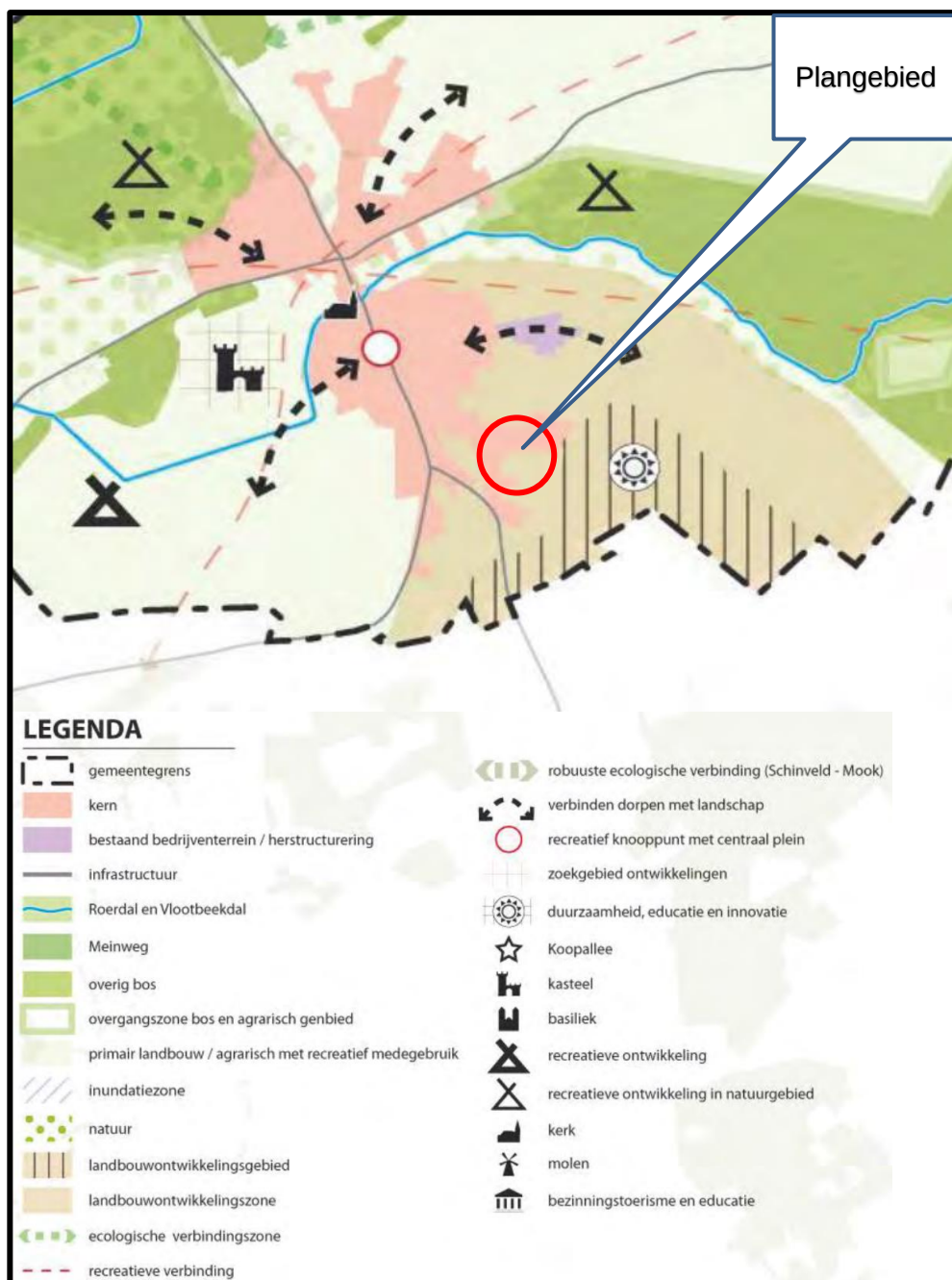
Vanuit de Omgevingsverordening en de navolgende Wijzigingsverordening gelden er geen specifieke regels, anders dan hiervoor genoemd, die van invloed zijn op dit planvoornemen. Met betrekking tot de Omgevingsverordening Limburg 2014 (en de daarna vastgestelde aangepaste onderdelen) kan daarom worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de regels.

### Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Roerdalen 2030

In deze visie, vastgesteld op 20 december 2012 is het plangebied gelegen in een landbouwonwikkelingszone. De landbouwonwikkelingszone is gelegen rond het LOG en deze zone dient als overgangsgebied. In deze zone zijn de mogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid en kleinschalige recreatieve en toeristische ontwikkelingen minder ruim. Daarentegen is er wel ruimte voor kleinschalige overige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en zijn er mogelijkheden de agrarische functie om te zetten in een bedrijfsbestemming (categorie 1 en 2 en onder voorwaarden 3). Door de sanering van de functieaanduiding intensieve veehouderij voor de beide toekomstige bedrijfslocaties treedt er ten aanzien van het aspect geur richting de kern Montfort een kwaliteitsverbetering op. Tevens vindt er

geen nieuwvestiging plaats waarmee onderhavig plan in overeenstemming met de structuurvisie Roerdalen 2030.



*Figuur 9: Uitsnede Structuurvisie Roerdalen 2030*

De provincie Limburg 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 kwaliteitsverbeteringen 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.

In dit geval betreft het geen ruimtelijke ontwikkeling welke een nieuw ruimtebeslag legt met de daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. Het plan voorzien in een splitsing van een bestaande bedrijfslocatie, waarbij in de planregels wordt verankerd dat er geen intensieve veehouderij meer kan worden geëxploiteerd en dat er maar één bedrijfswoning voor de twee afgesplitst van elkaar gelegen bestemmingsvlakken kan blijven bestaan. Vanwege het feit dat deze wijziging van het bestemmingsplan niet als een nieuw ruimtebeslag kan worden gekwalificeerd is in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (LKM+) geen kwaliteitsbijdrage noodzakelijk. Derhalve heeft geen landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld en heeft bij dit plan geen watertoets plaats te vinden. Er worden voor het plangebied door deze wijziging in het bestemmingsplan niet meer functies toegestaan dan die er voor deze wijziging mogelijk waren op grond van de bestaande bestemmingsregels in vigerend bestemmingsplan.

## Planologische aspecten

### Ruimtelijke inpassing

De ruimtelijke inpassing bestaat uit een scheiding van de bedrijfslocatie in twee separate bedrijven met ieder een eigen bouwvlak. Daarnaast wordt een beperkt bouwvlak toegekend voor de bedrijfswoning op de locatie Gestraatje 50. Voor de bedrijfslocatie 50a wordt een beperking opgelegd in de planregels, zodat er geen nieuwe bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. Bovendien worden de mogelijkheden voor het exploiteren van een intensieve veehouderij door het vervallen van de functieaanduiding "intensieve veehouderij" onmogelijk gemaakt. Verder zal er geen ruimtelijke inpassing noodzakelijk zijn, vanwege het feit dat met dit plan geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, die eerder in de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk waren.

### Archeologie en cultuurhistorie

#### 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.



Figuur 10: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op basis van de door gemeente Roerdalen vastgestelde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is vast te stellen dat het plangebied gelegen is in een gebied met een hoge verwachting.

Het voorgenomen planvoornemen om de bedrijfslocatie te splitsen in twee bedrijfslocaties levert geen belemmeringen op voor de plaatselijke archeologie, omdat de grond niet wordt geroerd (dieper dan 40 cm-mv). Door de wijziging van het bestemmingsplan worden geen

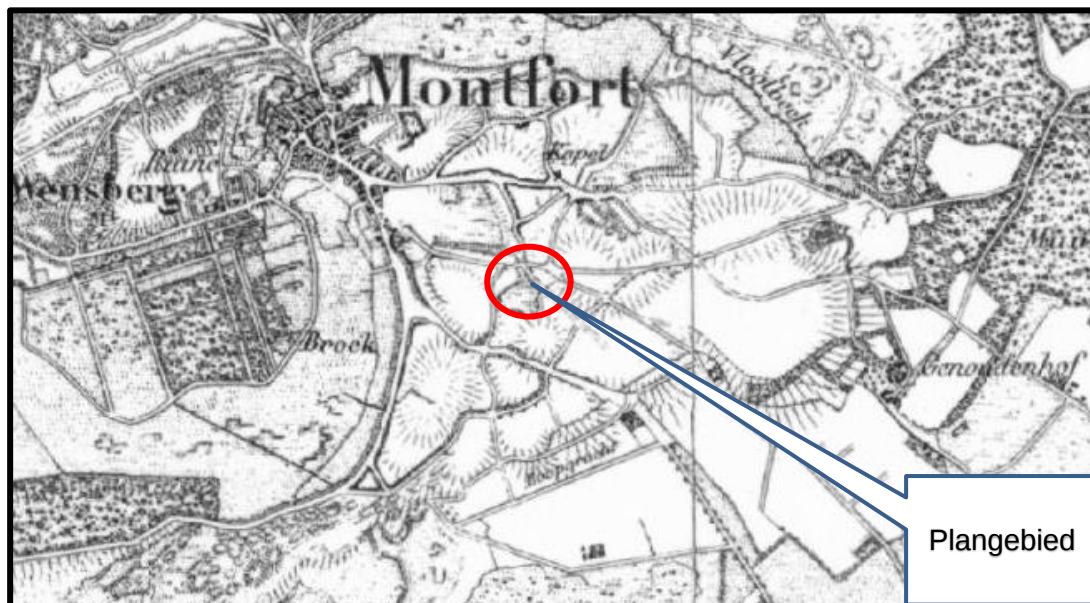
nieuwe functies mogelijk gemaakt die eerder niet mogelijk waren.

Een archeologisch onderzoek is hier dus niet noodzakelijk. De aanwezige dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' blijft gehandhaafd ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

### *Cultuurhistorie*

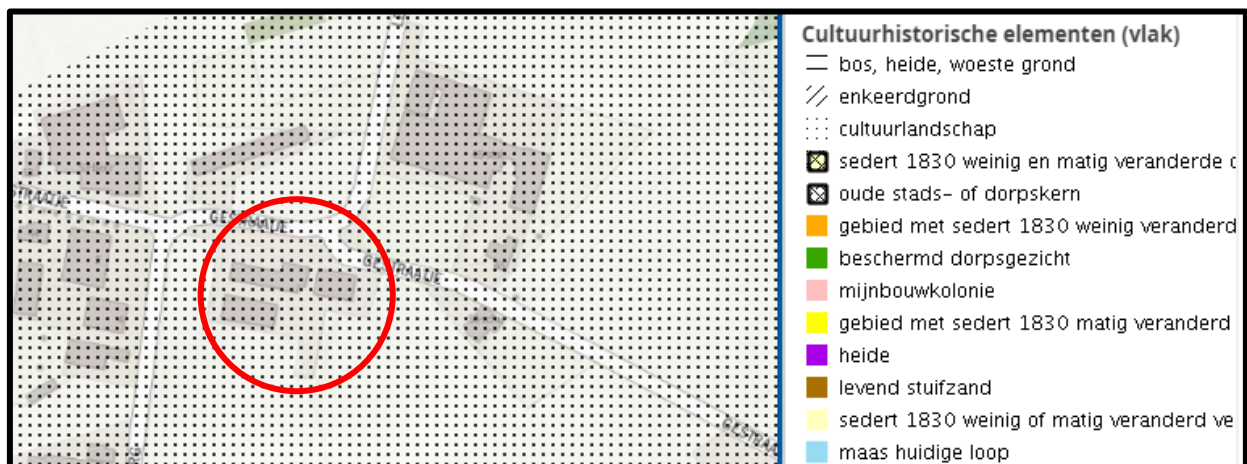
Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Op basis van historische topografische kaarten blijkt dat een gedeelte van Gestraatje reeds lange tijd aanwezig is, omdat het zuidelijk gedeelte vanaf 1850 is gekarteerd zoals op navolgende afbeelding is te zien.



*Figuur 11: Uitsnede topografische kaart 1850*

Op basis van provinciaal kaartmateriaal is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



*Figuur 12: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Limburg (planlocatie rode cirkel)*

Het plangebied wordt aangemerkt als een cultuurlandschap, waarbij tevens sprake is van bouwland op kampen. Het oude cultuurlandschap ligt het dichtst rond de dorpen en betreft enerzijds oude bouwlanden en anderzijds de licht ingesneden beekdalen. Bebouwing ligt hier vanouds op de rand van het Roerdal (Melick, Herkenbosch, Vlodrop, St. Odiliënberg) of op de rand van het dal van de Vlootbeek (Posterholt en Montfort).

De meeste oud-bouwlandgebieden, vaak velden geheten, bezitten nog hun karakteristieke openheid; bebouwing alleen aan de rand op de overgang naar beekdal of andere soms later ontgonnen laagte. Voorbeelden liggen op veel plekken rond en tussen de dorpen. Veel wegen lopen gebogen en volgen het microreliëf.

Een opgave in het kader van het bestemmingsplan is de bescherming van landschappelijke waarden door:

- behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van het buitengebied, zoals deze tot uitdrukking komt in de landschappelijke openheid, de landschappelijke beslotenheid in de vorm van bossages, houtwallen en lanen en de geomorfologische waarden in de vorm van hoogterrassen en steilranden langs waterlopen en bouwlanden. Uitgangspunt voor de te behouden waarden zijn de Structuurvisie Roerdalen en het gemeentelijk Groenstructuurplan.
- beoordeling en afweging of ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op het landschap en inpassing van ontwikkelingen in het landschap.

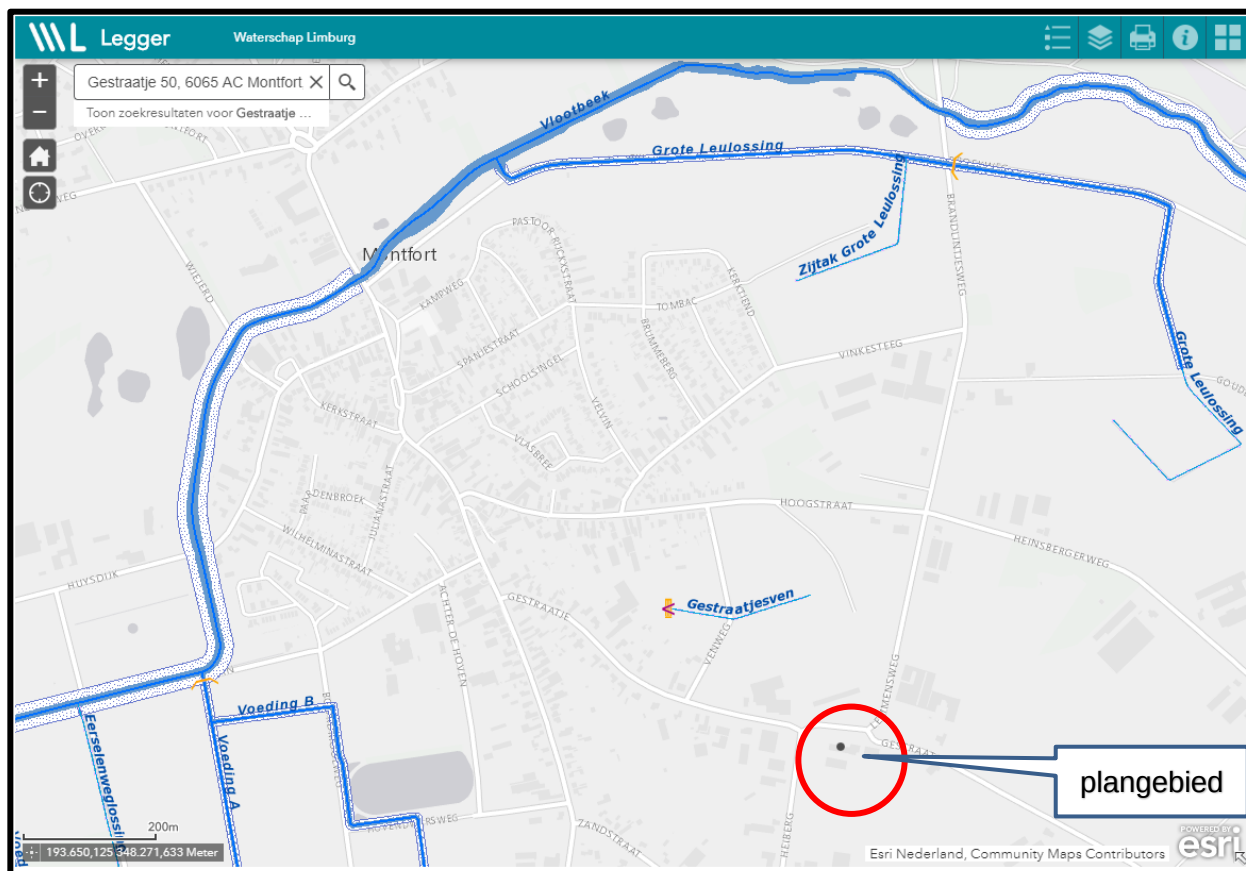
Het voorgenomen plan voorziet niet in een wijziging van de cultuurhistorische structuur van het gebied. Er wordt enkel een splitsing van het bestaande bouwvlak voorgestaan met enkele beperkingen. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig, waardoor cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

### Water

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.

### *Huidige situatie*

In de huidige situatie is het plangebied – bestaande uit een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en het erf waar erfverharding op is aangelegd. In de omgeving is geen sprake van oppervlaktewater. De Roer is gelegen op circa 1,2 km afstand ten oosten van het plangebied.



Figuur 13: Uitsnede uit de legger van Waterschap Limburg ter hoogte van het plangebied

### Toekomstige situatie

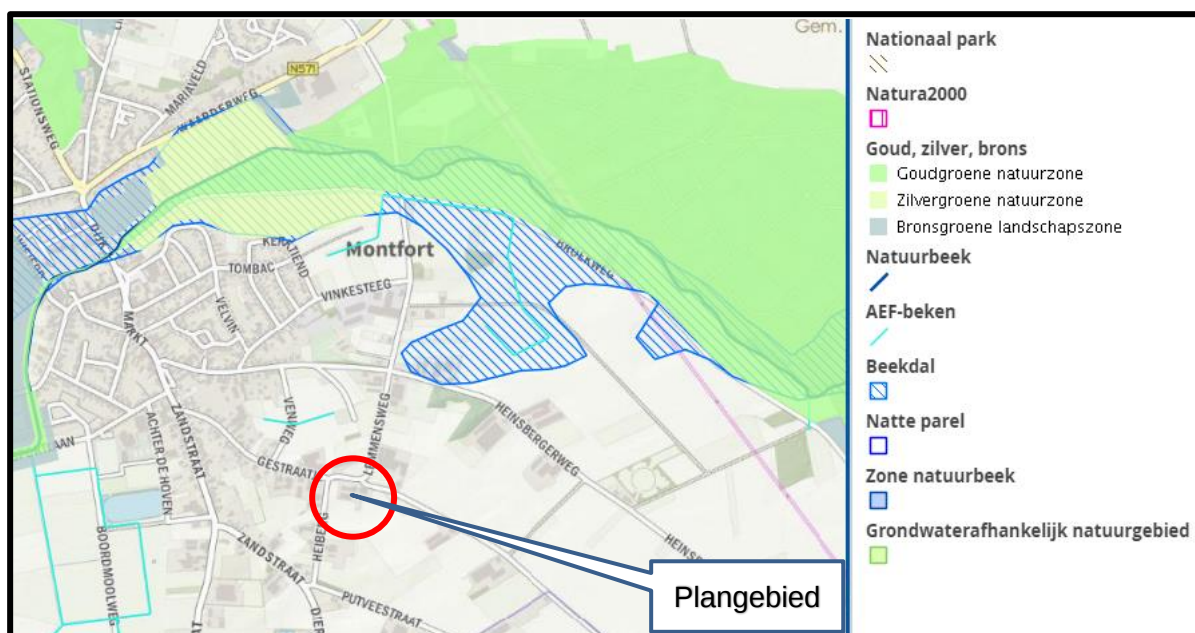
De toekomstige situatie wijkt niet af van de huidige situatie wat betreft bebouwing en verhardingen. Door de wijziging van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak gesplitst.

Gezien de aard van het planvoornemen en gezien het feit dat er geen toename van oppervlakteverharding plaatsvindt, is het niet benodigd waterhuishoudkundige maatregelen te nemen. Het planvoornemen heeft geen nadelige gevolgen of effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Een wateradvies van waterschap Limburg is in het onderhavige geval daarom niet benodigd.

## Flora en fauna

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. 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.



Figuur 14: beschermde natuurgebieden : gebiedsbescherming

### *Beschermde natuurgebieden Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. De Goudgroene natuurzone is gelegen ten noorden van het plangebied, namelijk op ca. 875 meter. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Roerdal, op een afstand van 3,5 km ten noordoosten van het plangebied. Op een even grote afstand is het natura 2000 gebied Kloosterhof Lilbosch gelegen, alwaar een vleermuizenpopulatie beschermd wordt.

Op basis van de afstand en de aard van de voorgenomen activiteiten worden geen negatieve effecten verwacht op instandhoudingsdoelen van bij Wet natuurbescherming beschermde natuurgebieden. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot vermindering van de oppervlakte van de Goudgroene natuurzone of van de samenhang tussen beschermde gebieden. Met de ingrepen worden de potenties voor behoud en ontwikkeling van waarden niet aangetast. Het planvoornemen is kleinschalig van aard en betreft geen veranderingen buiten de splitsing van het bouwvlak in twee separate bedrijfsbestemmingen met daarbij zelfs een beperking in de te houden diersoorten. Intensieve veehouderij wordt op beide nieuwe bedrijfsbestemmingen gesaneerd. Er kan alleen grondgebonden veehouderij plaatsvinden. Doordat er in de regels van het bestemmingsplan geen verandering van activiteiten, anders dan de sanering van de intensieve veehouderij, opgenomen worden ten opzichte van de regels in het vigerende bestemmingsplan ligt het niet in de rede om een Aeriusberekening op te zetten. Binnen de twee bedrijfsbestemmingen in de nieuwe situatie blijft ook maar één

bedrijfswoning bestemd.

### *Soortenbescherming*

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik met bedrijfsgebouwen voor de verwerking van asperges, opslag van werktuigen en machines, alsook voor opslag van hooi en/of stro. In twee van de gebouwen zijn eveneens stalruimten aanwezig voor dieren, waaronder paarden.

Er worden middels het onderhavige wijzigingsplan geen extra nieuwe gebouwen of bouwwerken mogelijk gemaakt dan dat dit het geval zou zijn in het vigerende bestemmingsplan.

Het kunnen bouwen van extra bedrijfsgebouwen is dan ook geen doel voor deze wijziging van het bestemmingsplan. Het doel is om er twee eigendomslocaties van te maken welke niet samen tot een inrichting behoren en niet samen tot een bestemmingsvlak behoren. Feitelijk vinden er geen wijzigingen plaats waardoor er een verandering zou kunnen optreden met betrekking tot soortenbescherming.

### *Zorgplicht*

Voor alle soorten en gebieden geldt 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:

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

Gelet op bovenstaande vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Desalniettemin geldt te allen tijde de voornoemde zorgplicht.

### *Verkeer en parkeren*

#### *Parkeren*

Voor de twee bestemmingen is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, waardoor dit geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

#### *Verkeer*

Wat betreft verkeersgeneratie met betrekking tot verkeer verbonden aan wonen zorgt het planvoornemen niet voor problemen op het omliggende verkeersnetwerk. Bij de twee bedrijfslocaties in de nieuwe situatie blijft op maar één locatie een bedrijfswoning aanwezig. Met betrekking tot de verkeersgeneratie op basis van de splitsing in twee bedrijven is het mogelijk dat daar verandering in komt. Echter, de bouwvlakken worden niet uitgebreid t.a.v. de bestaande situatie en daarnaast is de functieaanduiding intensieve veehouderij in dit plan gesaneerd. Dit betekent dat de mogelijkheden voor extra activiteiten waarbij verkeersbewegingen gemoeid zijn ten opzichte van de bestaande situatie niet wezenlijk kunnen verschillen. Het plan biedt ten opzichte van de bestaande situatie geen wezenlijke andere mogelijkheden met betrekking tot verkeersgeneratie.

### **Milieu aspecten**

#### Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden 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.

Er worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in het plangebied geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Gezien deze omstandigheden is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Geluid

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.

Ingevolge dit bestemmingsplan wordt geen geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Wel geldt de bestaande woning al een geluidgevoelig object voor het andere opgesplitste perceel. Voor beide bedrijven is de bestemming agrarisch bedrijf opgenomen in de planregels. Op grond van de richtafstand voor geluid van de VNG-brochure (30 meter) voor een gemengd gebied voor deze categorie van bedrijven is het plan planologisch inpasbaar. Het bouwvlak van de bedrijfswoning ligt op voldoende afstand tot het naastgelegen en afgesplitste bedrijf data an deze richtafstand kan worden voldaan. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### Luchtkwaliteit

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 betekende 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'.

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.

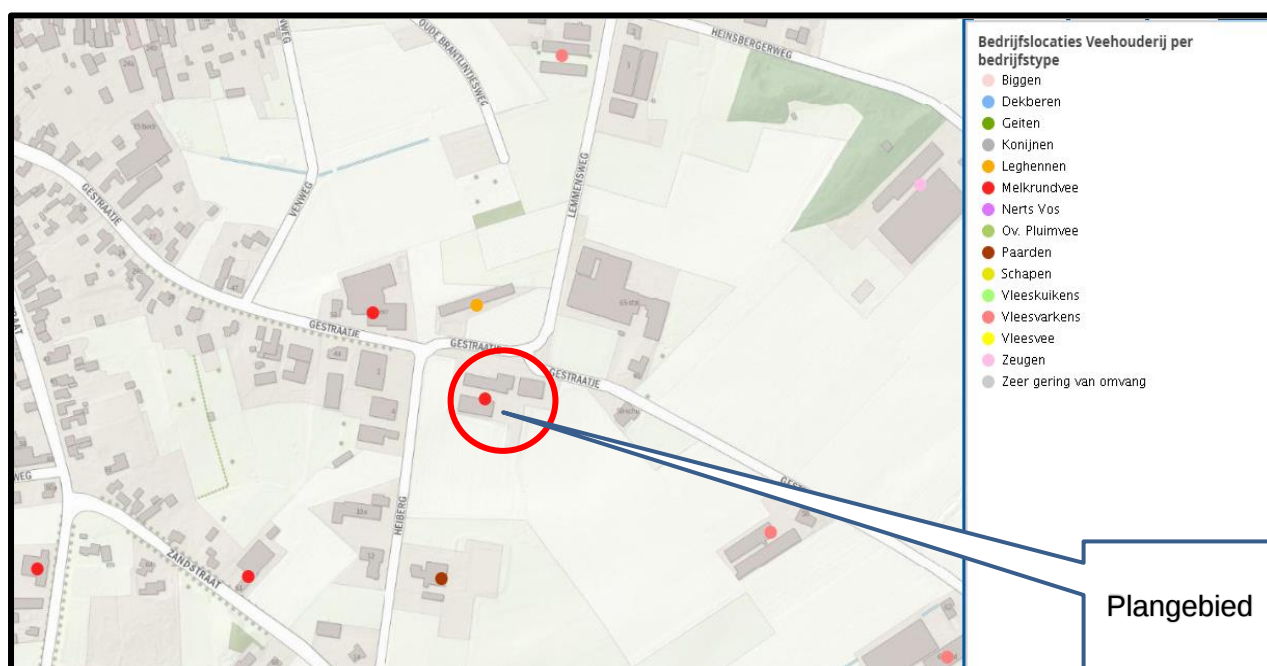
Gezien de kleinschaligheid van het project (alleen een meer schriftelijke wijziging door middel van splitsing van een bouwvlak), valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekenende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

### Geurhinder en veehouderij

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is het van belang om te inventariseren of er in de directe nabijheid van het plangebied agrarische bedrijven zijn gelegen die mogelijk van invloed zijn voor onderhavig planvoornemen. Zoals in figuur 15 is af te lezen zijn er diverse agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied gelegen. In het plangebied is eveneens een veehouderij gelegen. Conform lid 2 van artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De woning Gestraatje 50 maakt, zoals hierboven beschreven, deel uit van een andere veehouderij en is tevens buiten de bebouwde kom gelegen. Daardoor is de afstand van het geurgevoelige object (de bedrijfswoning van Gestraatje 50) minimaal 50 meter tot de andere veehouderij. Aan deze afstand wordt voldaan.

Door de splitsing van het bouwvlak in twee bedrijfslocaties, waarbij een van de locaties (Gestraatje 50) een bedrijfswoning bevat en voor de andere locatie een omschrijving in de regels wordt opgenomen dat een bedrijfswoning is uitgesloten maakt dat de woning mogelijk ten opzichte van het afgesplitste bedrijf, wanneer daar vee wordt gehouden te dicht op deze veestal is gelegen. In de paragraaf goed woon- en leefklimaat wordt daar op ingegaan.

Het onderhavige planvoornemen leidt niet tot nieuwe geurgevoelige objecten.



Figuur 15: overzicht Provinciale gegevens m.b.t. veehouderijbedrijven.

### Goed woon- en leefklimaat

Ten aanzien van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient te worden bepaald in hoeverre het planvoornemen ten opzichte van gevoelige objecten in de omgeving een verslechtering aanbrengt. In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied een bouwvlak bestemd voor veehouderij en met name ook voor de intensieve veehouderij. De intensieve veehouderij kent een grotere mate van geur, fijnstofemissies dan andere veehouderijen. Dit komt vaak door de wat grotere aantallen dieren die in de stallen kunnen worden gehouden. Daarnaast speelt mee dat bij intensieve veehouderij het voer vaak niet grondgebonden is en veelal uit krachtvoer bestaat of mengsels van granen die op het bedrijf worden bezorgd. In zijn algemeenheid zijn daar grotere hoeveelheden aan geur en fijnstof gekoppeld. Dat is tevens de reden dat voor de intensieve veehouderijen geuremissies per dierplaats vastgelegd zijn, terwijl dit voor de niet intensieve veehouderijen vaak niet het geval is. Onderhavig plangebied ondergaat een beperking van de te houden dieren. De intensieve veehouderijbestemming wordt voor het gehele plangebied gesaneerd.

Voor het gehele plangebied was in de bestaande situatie over het hele bouwvlak oprichting van dierhuisvesting mogelijk. Door de splitsing van het bouwvlak in twee bedrijfsbestemmingen wordt dit niet anders.

Om deze reden verandert er ten aanzien van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat van in de omgeving gelegen gevoelige objecten niets.

Wel treedt een verandering op ten aanzien van de aanwezige bedrijfswoning Gestraatje 50 te Montfort ten opzichte van het afgesplitste bestemmingsvlak ten dienste van Gestraatje 50a te Montfort. Op het laatste bestemmingsvlak is een grondgebonden veehouderij mogelijk. Bij deze grondgebonden veehouderijen zonder geuremissienormen geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van gevel tot gevel van 25 meter buiten de bebouwde komen en een vaste afstand van het emissiepunt tot het dichtsbijgelegen punt van het gevoelige object van 50 meter. Door het opnemen van een bouwvlak voor de bedrijfswoning bij Gestraatje 50 kan de afstand van gevel tot gevel gewaarborgd worden. Daarnaast zal bij een vergunningsaanvraag voor de veehouderij op de locatie Gestraatje 50a rekening gehouden moeten worden met het emissiepunt. Ditz al dan 50 meter vanaf het bouwvlak voor de bedrijfswoning gelegen moeten zijn.

Daarmede wordt ten aanzien van geur een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Voor geur, fijn stof en geluid worden in de VN brochure milieuzonering richtafstanden aangehouden van voor een gemengd gebied van resp.30 en 10 meter. Daar voldoet de afstand van het bouwvlak van Gestraatje 50a tot aan het bouwvlak van de bedrijfswoning Gestraatje 50 aan.

Door de opname van een bouwvlak voor de bedrijfswoning aan Gestraatje 50 wordt voor deze woning ten opzichte van de locatie Gestraatje 50a een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

### Externe veiligheid

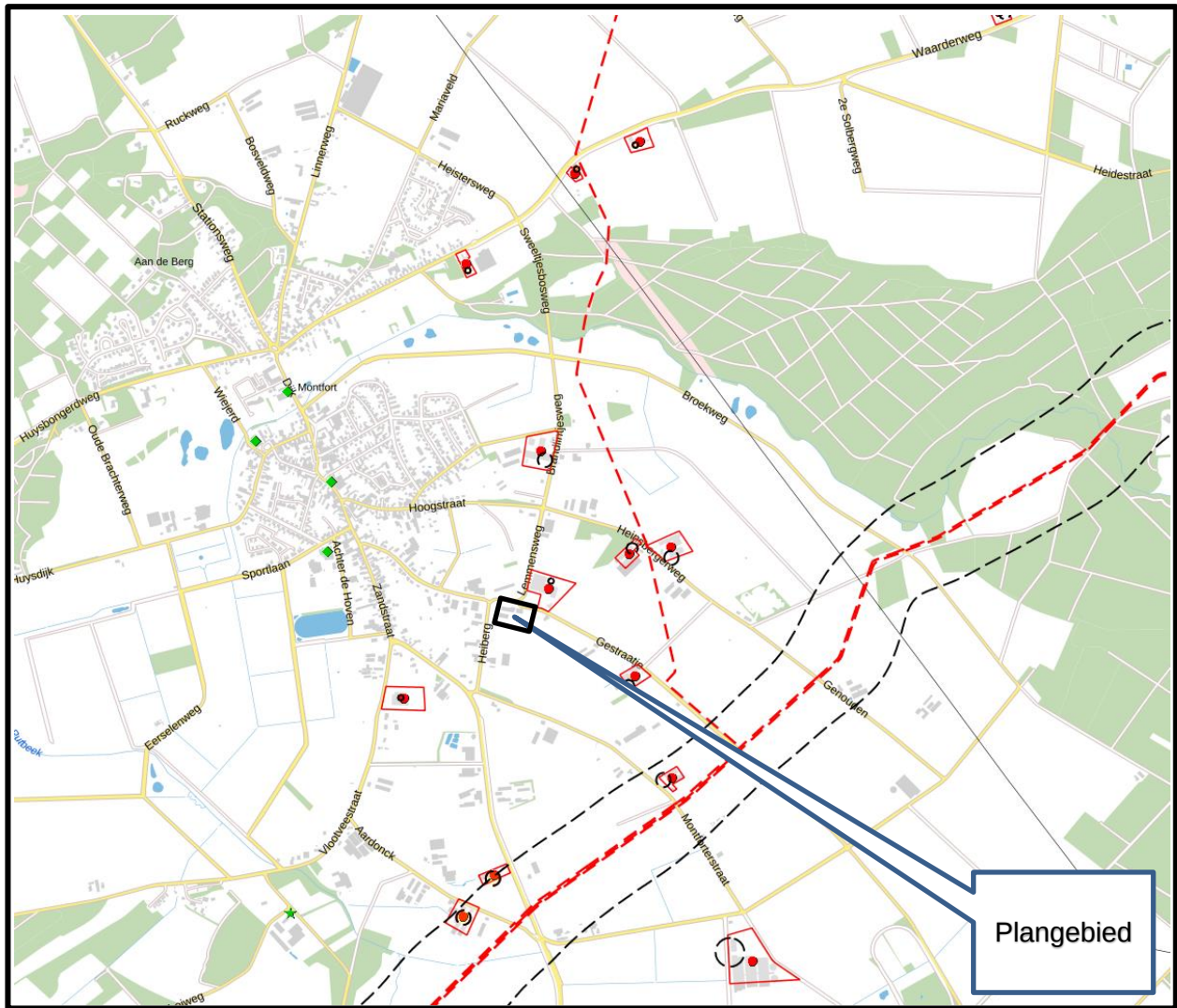
Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen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

Het planvoornemen – het realiseren van twee bouwvlakken – is geen (geprojecteerd) beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b van het Bevi.

Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen, kleine hotels, kleine kantoren of daarmee gelijk te stellen functies of objecten (die uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn). Het gaat in dit geval om een splitsing van een bouwvlak en twee bestemmingsvlakken: één voor Gestraatje 50 en een voor Gestraatje 50a. Daarbij wordt een nieuwe woning op het bouwvlak voor Gestraatje 50a uitgesloten. In de regels en verbeelding wordt door middel van één bouwvlak voor een bedrijfswoning het aantal woningen beperkt.

Op 500 meter van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Deze heeft geen risico contour. Op 750 meter ligt eveneens een buisleiding, waarbij een risicocontour geldt. Echter de afstand is dermate dat deze geen invloed heeft op het plangebied. Aan de overzijde van de weg is een propaangastank gelegen die een zeer gering risico contour bevat welk eveneens niet het plangebied bereikt. Daarbij worden op het plangebied geen extra kwetsbare objecten toegestaan middels dit bestemmingsplan in vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan.



*Figuur 16: Uitsnede risicokaart*

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

### Bedrijven en milieuzonering

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 omgeving waarin het plangebied is gelegen kan worden beschouwd als een gemengd gebied. Er zijn woningen in de omgeving gelegen tussen agrarische en niet agrarische bedrijfslocaties. Het is tevens gelegen in het buitengebied van de gemeente Roerdalen en is tevens gelegen buiten de kern van Montfort.

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 50 meter wordt verminderd naar 30 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter.

Het bestemmingsplan maakt conform de planregels de uitoefening van twee agrarische bedrijven mogelijk. Op grond van deze bestemming en de bijbehorende begripsomschrijving uit de planregels in samenhang met de staat van bedrijfsactiviteiten en de richtafstandenlijst uit de publicatie van VNG zoals hierboven genoemd geldt een minimale richtafstand van 30 meter op grond van geluid tot de bedrijfswoning van het naastgelegen bedrijf waarvan wordt afgesplijst.

De beïnvloeding van het nieuwe en afgesplitste bouwvlak Gestraatje 50a vormt geen bedreiging voor de woning Gestraatje 50. Aan de richtafstanden van de VNG brochure bij gemengd gebied kan worden voldaan. Het bouwvlak voor de bedrijfswoning ligt op meer dan 30 meter van het bouwvlak van Gestraatje 50a.

Het plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

## **Uitvoerbaarheid plan**

### Economische uitvoerbaarheid 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 rekening en risico van de initiatiefnemer.

### Planschade

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.

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

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

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 mogelijke belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie Limburg.

#### Inspraak- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Indien nodig wordt het plan als gevolg van deze zienswijzen aangepast, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Het plan heeft van [datum] t/m [datum] ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

## **Juridische planbeschrijving**

### **Onderdelen bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan "Gestraatje 50 en 50a 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 "Gestraatje 50 en 50a Montfort".

#### Toelichting op 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 renvoi.

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.

#### Toelichting 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 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

##### Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2

Deze reeds geldende bestemming is opgenomen voor gebieden waar agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt, maar waar ook mogelijkheden geboden zijn voor neven- en vervolgfuncties gericht op recreatie, toerisme en zorg. Ontwikkelingen in deze bestemming dienen echter wel te passen of de landschappelijke waarden versterken. Het perceel bevat twee bouwvlakken, waarbinnen voor Gestraatje 50 een separaat bouwvlak voor de bedrijfswoning is toegekend. Alleen in dit bouwvlak is een bedrijfswoning mogelijk, daarbuiten niet. In de bouwvlakken mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Binnen dit bouwvlak is naar aanleiding van dit bestemmingsplan een functieaanduiding verwijderd nl. de functieaanduiding intensieve veehouderij is uit het bestemmingsplan geschrapt voor het gehele plangebied. De gebiedsaanduiding "milieuzone- Roerdalslenk II" blijft voor het plangebied gehandhaafd.

##### Artikel 4: Waarde - Archeologie - 5

Deze dubbelbestemming geldt op het gehele plangebied, voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

##### 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, algemene wijzigingsregels en overige regels.

#### 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.