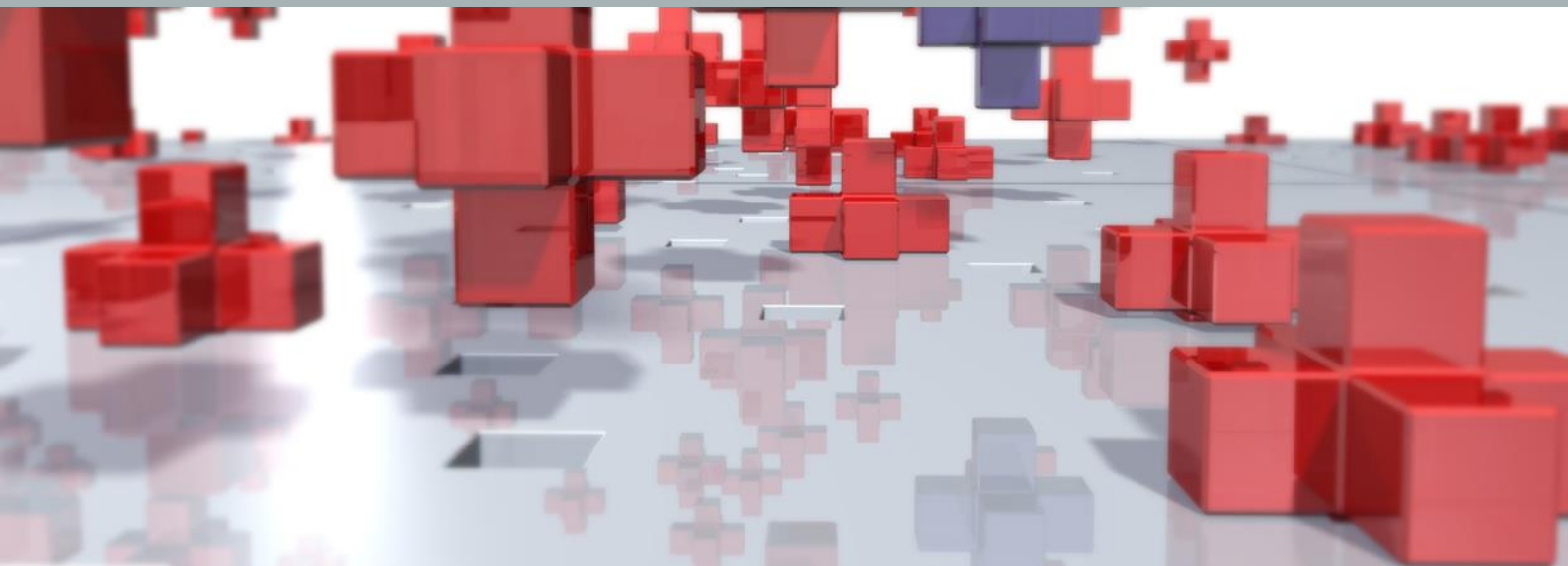


Bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Huysbongerdweg te Montfort'

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Huysbongerdweg 4 te Montfort'

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld

Rapportnummer:	P05694
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1669.BPMFT2022HUYSBNWG4-VG01
Datum:	maart 2024
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	HLe, DEe, JEn
Concept:	September 2022
Ontwerp:	27 juni 2023, 15 augustus 2023, december 2023
Vaststelling:	30 mei 2024
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van 4 levensloopbestendige woningen aan de Huysbongerdweg 4 te Montfort

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
3.1.5 Wet milieubeheer	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)	16
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	20
3.3 Regionaal beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050	22
3.4.2 Beleidsregel Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)	24
4. OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1 Bodem	26
4.1.1 Toetsingskader	26
4.1.2 Onderzoek	26
4.1.3 Conclusie	27
4.2 Geluid	27
4.2.1 Algemeen	27

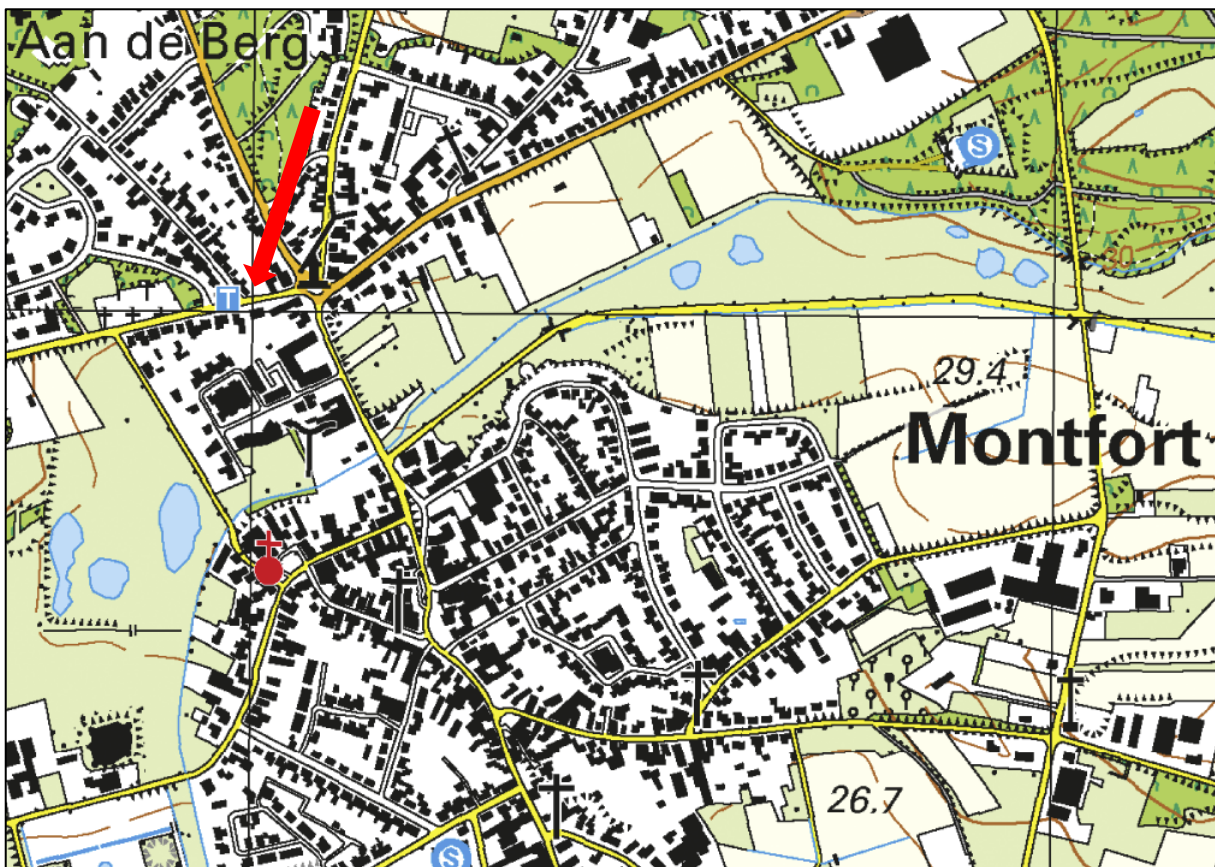
4.2.2 Onderzoek	28
4.2.3 Conclusie	29
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.3.1 Algemeen	29
4.3.2 Toetsing	30
4.3.3 Conclusie	31
4.4 Bedrijven en milieuzonering	31
4.4.1 Algemeen	31
4.4.2 Toetsing	32
4.4.3 Conclusie	33
4.5 Geur agrarisch	33
4.5.1 Algemeen	33
4.5.2 Toetsing en conclusie	34
4.6 Kabels en leidingen	34
4.7 Externe veiligheid	34
4.7.1 Algemeen	34
4.7.2 Toetsing	35
4.7.3 Conclusie	36
4.8 Ecologie	37
4.8.1 Algemeen	37
4.8.2 Onderzoek	39
4.8.3 Conclusie	41
4.9 Verkeer en parkeren	42
4.9.1 Verkeer	42
4.9.2 Parkeren	42
4.9.3 Conclusie	42
4.10 Water	42
4.10.1 Algemeen	42
4.10.2 Kenmerken van het watersysteem	43
4.10.2 Conclusie	43
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	44
4.11.1 Archeologie	44
4.11.2 Conclusie	44
4.11.3 Cultuurhistorie	44
4.11.4 Conclusie	45
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
4.12.1 Conclusie	46
5.JURIDISCHE PLANOPZET	47
5.1 Algemeen	47
5.2 Toelichting op de verbeelding	47
5.3 Toelichting op de regels	47

5.3.1 Inleidende regels	48
5.3.2 Bestemmingsregels	48
5.3.3 Algemene regels	49
6.UITVOERBAARHEID	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.1.1 Kostenverhaal	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.Procedure	53
Separate bijlagen	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 4: AERIUS-berekening stikstof	
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 6: Vervolgonderzoek huismuis en vleermuis	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Huysbongerdweg 4 te Montfort een viertal levensloopbestendige woningen te realiseren. De huidige bebouwing is gedateerd en niet meer courant. Het betreft een oude (boerderij)woning uit het jaar 1910 met bijgebouw en kippenschuur. Het planvoornemen bestaat om de boerderij met bijgebouw(en) volledig te slopen en hiervoor in de plaats vier levensloopbestendige woningen te plaatsen. Het betreffen vier (half)vrijstaande levensloopbestendige woningen met elk een eigen tuin en een eigen inrit/parkeerplaats op eigen terrein. De Huysbongerdweg is een belangrijke hoofdweg waarover het verkeer afkomstig van de kern van Montfort wordt ontsloten. De weg verbindt de dorpen Montfort en Sint-Joost met elkaar.



Figuur 1. Uitsnede topografische kaart globale ligging plangebied bij rode pijl

Op 16 maart 2022 is er een principeverzoek ingediend bij de gemeente Roerdalen. Op 10 mei 2022 heeft de gemeente Roerdalen onder voorwaarden haar principeakkoord gegeven op het planvoornemen.

1.2 Plangebied

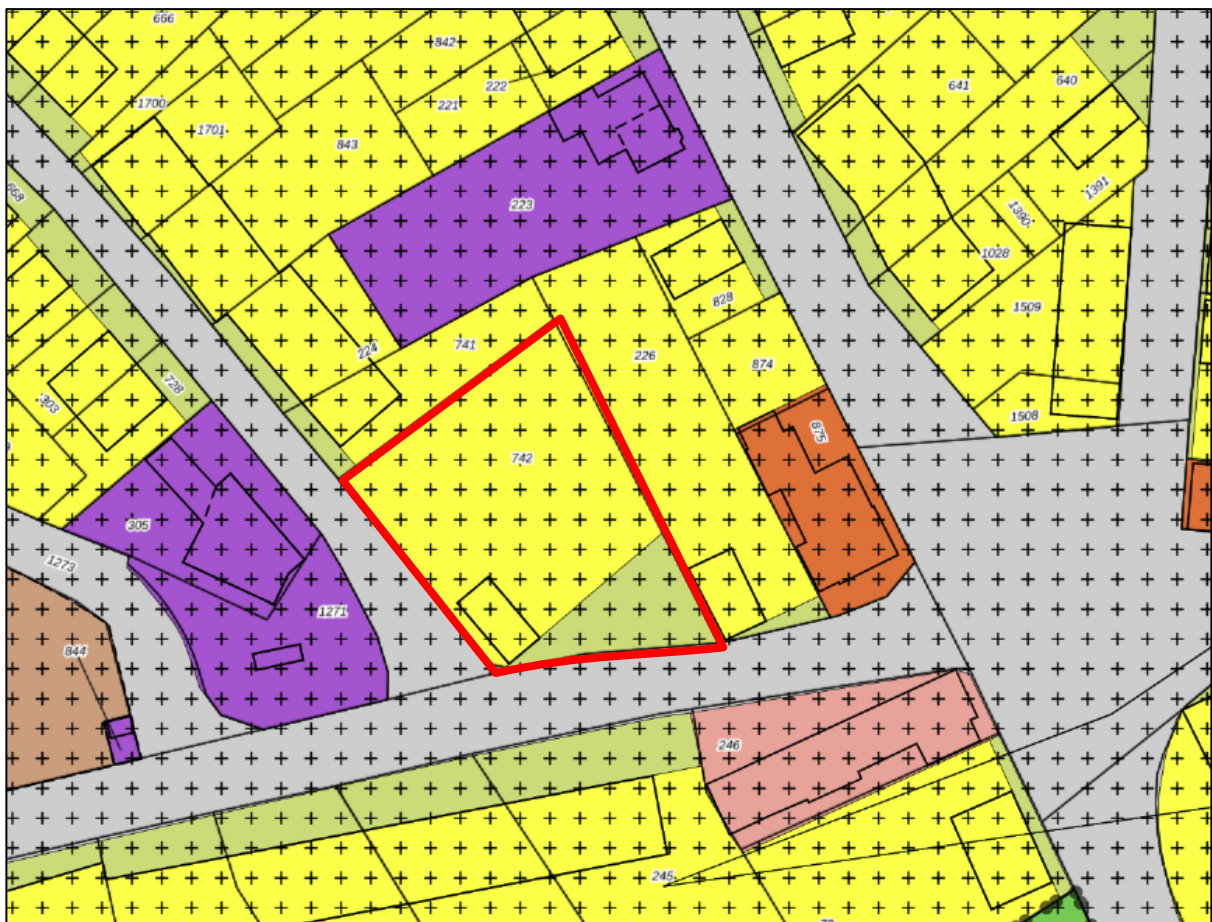
Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Montfort, sectie E, nr. 742 en heeft een oppervlakte van circa 1.575 m². Het plangebied is gelegen in de kern van Montfort, nabij het centrum. Op dit moment is ter plaatse een woonboerderij gelegen en een tweetal bijgebouwen die in een slechte staat verkeren. Het plangebied is voor één derde deel bebouwd en verhard. De rest van het plangebied is onbebouwd.



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto ligging plangebied blauw omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de bestemmingsplannen 'Kernen Roerdalen', vastgesteld op 11 december 2014, en '1^e herziening Kernen Roerdalen', vastgesteld op 17 juni 2016. Het perceel heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast geldt op de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Roerdalslenk II' binnen het gehele plangebied van toepassing. Op het perceel is een bouwvlak gelegen waarbinnen één vrijstaande woning is toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6 meter. Het aantal woningen dat is toegestaan is gebaseerd op het aantal woningen dat op het tijdstip van de eerste dag van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds aanwezig waren. Het aantal beoogde woningen (4) overschrijdt het maximaal toegestane woningen (1). Ook vallen de woningen buiten het bouwvlak. Het initiatief is hiermee in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen' met ligging plangebied (rood omlijnd)

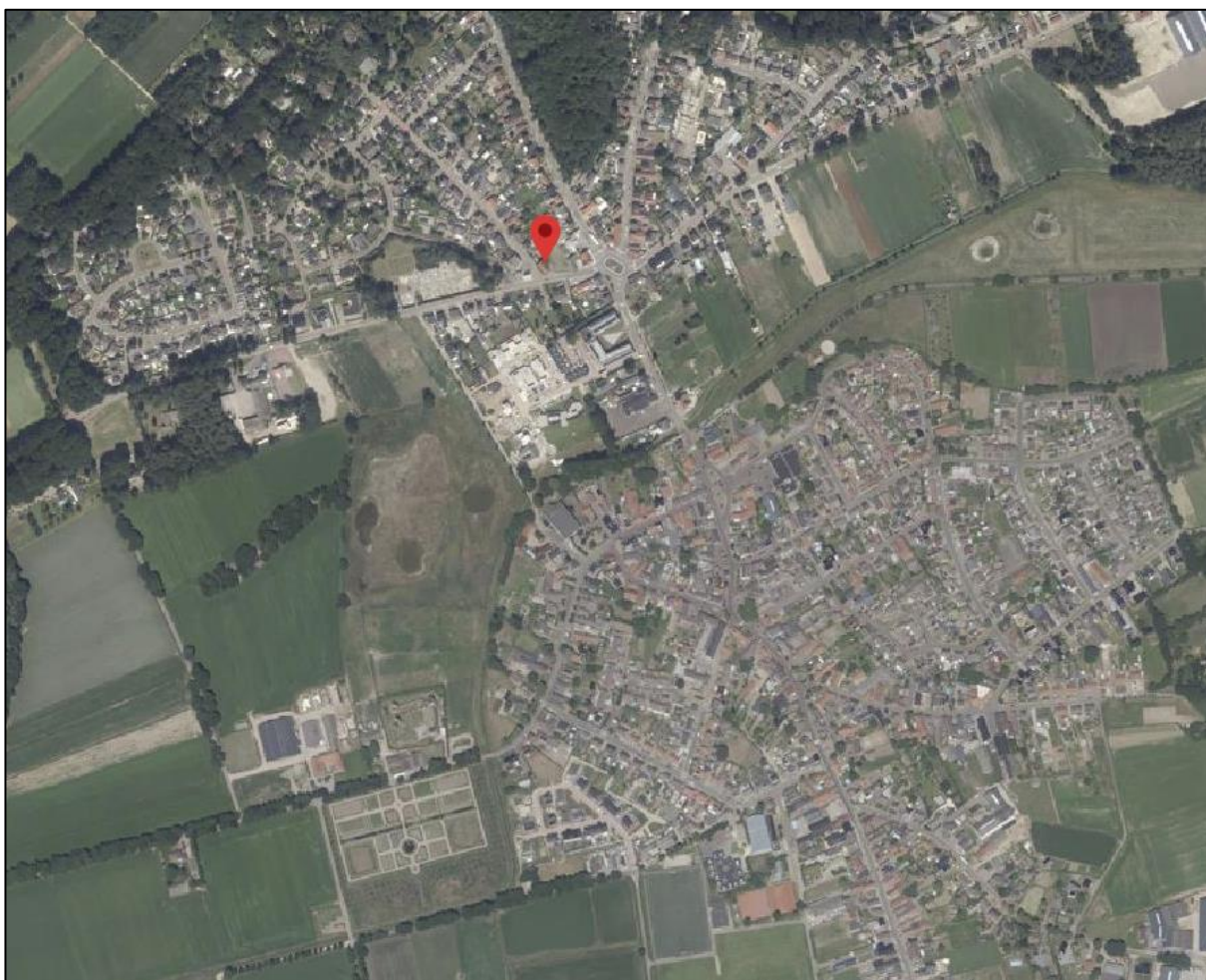
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure toegelicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ter hoogte van de Huysbongerdweg 4 te Montfort. Het plangebied is gelegen in het centrum van Montfort in de gemeente Roerdalen. Het plangebied ligt op de hoek van de Rozendaalseheide en de Huysbongerdweg. Verder wordt het plangebied omringd door een menging van functies waaronder een aantal bedrijfsbestemmingen, een horecabestemming en woonbestemmingen. Aan de overzijde van de straat is een (onbemand) tankstation gelegen.



Figuur 4. Luchtfoto ligging bestemmingsplan aangegeven met rode marker

Binnen het plangebied staat een woonboerderij. Eveneens staan er twee bijgebouwen. Dit betreft een schuur en een kippenhok. De woonboerderij uit 1910 en de bijgebouwen die momenteel op het perceel zijn gelegen, zijn in een slechte staat en niet meer courant. Het buitenterrein rondom de woning is verhard. Het overige buitenterrein bestaat uit grasland waarop een aantal ruigtekruiden voorkomen. Het pand wordt momenteel niet meer bewoond en het staat dan ook leeg.



Figuur 5. Foto's huidige situatie

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het voornemen bestaat om in het plangebied een viertal levensloopbestendige woningen te realiseren. De huidige bebouwing is gedateerd en niet meer courant. Het planvoornemen bestaat om de boerderij met bijgebouw(en) volledig te slopen en hiervoor in de plaats vier levensloopbestendige woningen te realiseren. Beoogd zijn vier (half)vrijstaande levensloopbestendige woningen met elk een eigen tuin en een eigen inrit/parkeerplaats op eigen terrein.

Momenteel stagneert de doorstroom van de huidige woningvoorraad in Limburg doordat ouderen vaak langer thuis moeten blijven wonen en starters dientengevolge geen mogelijkheid hebben om de woningmarkt te betreden. Met het onderhavige initiatief worden vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd welke voorzien in de lokale woonbehoefte. Hierbij dient gedacht te worden aan betaalbare starterswoningen of woningen voor ouderen. Op die manier kan de doorstroom worden gegarandeerd en draagt dit initiatief bij aan een gezondere woningmarkt.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het voornemen bestaat om aan de Huysbongerdweg te Montfort 4 levensloopbestendige woningen te realiseren. Om ervoor te zorgen dat de nieuwe inpassing passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van het dorp is een stedenbouwkundig advies opgesteld met kaders voor de ontwikkeling. In het advies wordt gekeken naar cultuurhistorie, de ruimtelijke opbouw, uitstraling en de aanwezige hoogteverschillen.

Respect voor de historie

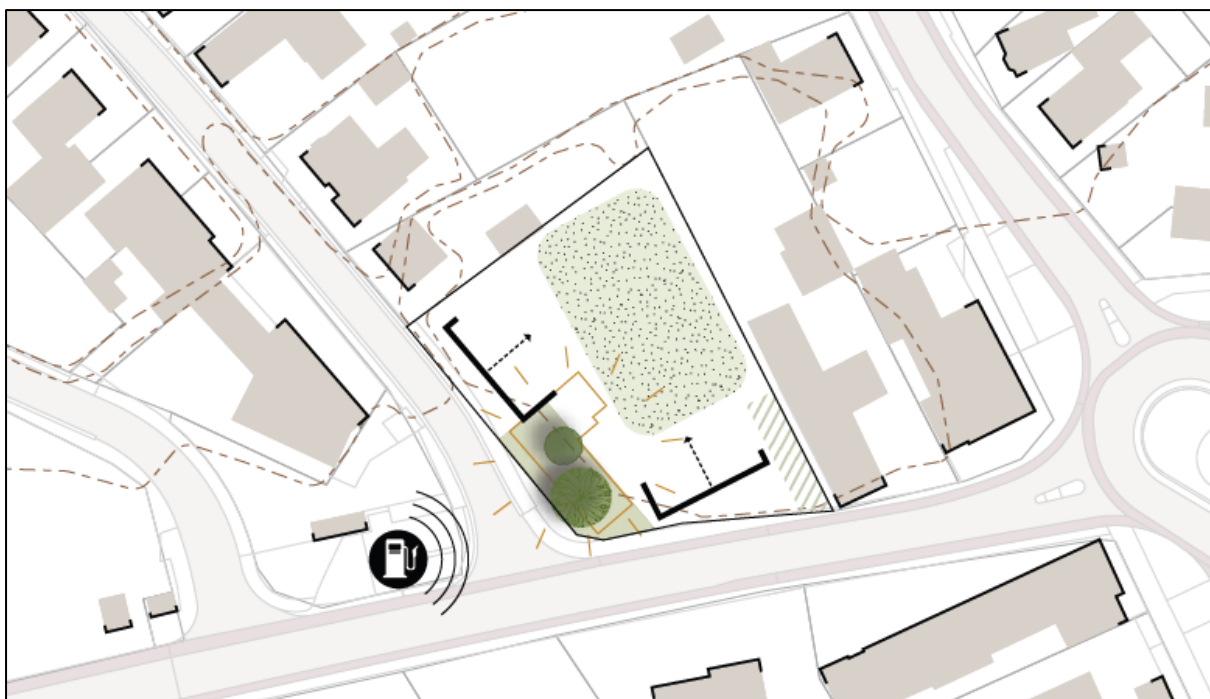
De voormalige boerderij was een van de eerste gebouwen aan de andere kant van het beekdal in Montfort en daarmee onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het gehucht Aan de Berg. De boerderij was gepositioneerd aan een viersprong waarmee de oriëntatie van het bouwvolume kan worden verklaard. Gezien de slechte staat van de boerderij bestaat het voornemen om het gebouw te slopen. Desondanks dient deze plek met respect voor het verleden te worden behandeld. Door de juiste inpassing kan de hoek van het perceel, waar nu de boerderij is gelegen, een positieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Daarnaast dienen de nieuwe bouwvolumes in ruimtelijke opbouw en uitstraling op een moderne manier te worden gerefereerd aan de typische vormtaal van de boerderij.

Aansluiten op bestaande ruimtelijke opbouw

Bij de inpassing van de levensloopbestendige woningen dient er aangesloten te worden op de bestaande ruimtelijke opbouw van het dorp. Hierbij worden de Huysbongerdweg en de Rozendaalseheide begeleid, waarbij de bebouwing aan de Huysbongerdweg niet de weg volgt maar in richting aansluit bij de naastgelegen bebouwing. Door deze opzet ontstaat achter de woningen ruimte voor de individuele tuinen.

Aandacht voor hoogteverschillen

Om het stedenbouwkundig plan goed te laten landen op de plek, dienen de aanwezige hoogteverschillen goed in kaart te worden gebracht en te worden ingepast in het plan. Door de stijging van de Rozendaalseheide ontstaat er een hoogteverschil van ongeveer 1,6 meter tussen straatniveau en plangebied. Voor levensloopbestendige woningen zijn hoogteverschillen niet wenselijk, dus voor een aangename woonkwaliteit dient dit hoogteverschil zorgvuldig te worden meegenomen in het ontwerp. Bij een goede inpassing en voorbereiding hoeft dit geen probleem te zijn voor de ontwikkeling. De kaders zijn vertaald in randvoorwaardenkaart en een richtinggevende stedenbouwkundige inpassing. Deze 2 kaarten samen bieden voldoende houvast om te komen tot een stedenbouwkundig wenselijke inpassing.



Figuur 6 Randvoorwaardenkaart



Figuur 7 Richtinggevende stedenbouwkundige inpassing

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam, de uitoefening van defensietaken, veiligheid op rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Afweging

Op dit bestemmingsplan werken geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks door. In het plangebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het plan is dan ook in lijn met het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging

Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Rarro van toepassing.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

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

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging

Door de omvang van de uitbreiding (toevoeging 3 woningen) is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een Ladderonderbouwing dan ook niet vereist.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a) die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b) ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

Afweging

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan, is opgenomen in paragraaf 4.12.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld om het beleid juridisch te verankeren (zie paragraaf 3.2.3). Deze nieuwe omgevingsverordening treedt in werking gelijktijdig met de inwerking-treding van de nieuwe Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening uit 2014 van kracht (zie paragraaf 3.2.2).

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het land lijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe

alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Limburgse principes

De Provincie Limburg kiest bij (nieuwe) ontwikkelingen voor maatwerk, waarbij rekening wordt gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Dit gebeurt op basis van onderstaande Limburgse principes:

- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
- Meer stad, meer land
- Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds

Afweging

Onderhavig plan voorziet in levensloopbestendige woningen binnen bebouwd gebied (landelijke kern).

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties). De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

Met deze ontwikkeling is er sprake van herstructurering in de landelijke kern Montfort. Een verouderde boerderij wordt gesloopt en daarvoor komen in de plaats duurzame (gasloze) en levensloopbestendige woningen in bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt bijgedragen aan verduurzaming van de woningvoorraad en het meer klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. De ontwikkeling past daarnaast binnen de woningbouwbehoefte, zoals besproken in de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1.4).

Onderhavige woningbouwontwikkeling past dan ook binnen de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn een tweetal wijzigingsverordeningen in procedure gebracht.

1. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: wonen, huisvesting internationale werknemers, nadelige effecten steenkoolwinning en zonne-energie (vastgesteld op 30 september 2022), en
2. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: vestigingsmogelijkheden bedrijven, kleinschalige veehouderij-initiatieven, beschermingsgebied Einstein Telescope en klimaatadaptatie (vastgesteld op 16 december 2022).

Beide wijzigingsverordeningen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie van 16 december 2022 en maken onderdeel uit van de Omgevingsverordening 2014.

Hierna worden de van toepassing zijnde onderwerpen uit de omgevingsverordening toegelicht en toegepast op onderhavige planontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Afweging

Uit paragraaf 3.1.4 volgt dat in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat slechts sprake is van de realisatie van 4 levensloopbestendige woningen. Een laddertoets is dan ook niet verplicht. Er is sprake van herstructurering waarbij een verouderde boerderij wordt gesloopt en de locatie gereed wordt gemaakt voor de bouw van 4 grondgebonden woningen.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Roerdalen maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' vastgesteld.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

Afweging

Voor de onderhavige ontwikkeling is het volgende van toepassing:

- a. Er is rekening gehouden met de Limburgse principes, algemene zonering en de uitgangspunten met betrekking tot wonen en leefomgeving (zie ook paragraaf 3.2.1).
- b. De woningen passen binnen de uitgangspunten van de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg'.
- c. Er is overeenstemming binnen de regio omtrent de woningen.
- d. Het ruimtelijk plan wordt opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. Woningbouw is voorzien binnen 5 jaar. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onbenutte bouwtitels voor het toevoegen van woningen in het bestemmingsplan verwijderd of gewijzigd kunnen worden. Hiermee is geborgd dat na 5 jaar nog sprake is van slpende bouwtitels.

Klimaatadaptatie

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

- a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:

- a. wateroverlast;*

- b. *overstroming;*
 - c. *droogte.*
4. *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*

Afweging

Het plan bevindt zich reeds binnen de stedelijke contouren waardoor het niet significant zal bijdragen aan droogte in het gebied. Daarnaast zal het hemelwater worden geïnfiltreerd waardoor omringende woningen, en de woningen zelf, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Tevens bevindt het plangebied zich op ruime afstand van beken en waterwegen. De kans op overstroming binnen het plangebied valt daardoor binnen de overstromingsnorm van het Waterschap en het plan voldoet dan ook aan de voorschriften van de geconsolideerde Omgevingsverordening.

Beschermingsgebieden

Milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk II verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter (in zone II) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Afweging

Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 30 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

Beschermingszones natuur en landschap

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een natuur of landschapszone. Het dichtstbij gelegen Natuur Netwerk Nederland (goudgroene natuurzone) ligt op een afstand van ruim 90 meter ten noordoosten van het plangebied. De onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op deze zone.

Afweging

Er zijn op dit onderdeel geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Conclusie

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Provinciale Staten hebben op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment dat ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier onder andere om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze onderwerpen zijn overigens inmiddels ook vastgelegd in de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 middels een tweetal in procedure gebrachte wijzigingsverordeningen.

Afweging

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Landelijke kernen' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.



Uitsnede kaart 'Wonen, Werken en recreëren' Omgevingsverordening Limburg 2021 (plangebied rood omlijnd)

Voor wat betreft de voor deze ontwikkeling relevante onderwerpen en beschermingsgebieden wordt verwezen naar de nadere toelichting bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 (paragraaf 3.2.2). De Omgevingsverordening Limburg 2021 brengt geen andere relevante onderwerpen aan de orde die hier nader besproken moeten worden.

De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

Op 14 juli 2022 is door de gemeenteraad van Roerdalen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben middels de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' de nota 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' uit 2019 geactualiseerd.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

Roerdalen

Roerdalen kent momenteel een krapte op de woningmarkt. De werkelijke groei van het aandeel huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishouden in Roerdalen wordt verwacht in 2025. Tot die tijd vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn.

In Roerdalen is de bouwproductie stevig, zo zijn er in 2018 bruto 64 woningen gerealiseerd (gereed gemeld), in 2019 en 2020 waren dit 75 respectievelijk 79 woningen. De ambitie is om jaarlijks 75-100 woningen te realiseren, waarbij de ingezette koers om te bouwen naar behoefte wordt gecontinueerd. Binnen de algemene kaders van deze Structuurvisie blijft er ruimte voor lokaal woonbeleid. Concreet betekent dit het volgende:

1. Het voortzetten van regulier woonbeleid. Realiseren van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst, passend bij de woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld. Het bestaand lokaal woonbeleid zoals de lokale "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)" met de daaraan gekoppelde afwegingscriteria of de "Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021" blijft onverminderd van kracht.
2. Het koppelen van wonen en zorg. Ambitie is om de koppeling tussen zorg en wonen te versterken. Dit doet Roerdalen door samen te werken met woon- en zorgpartners.

3. Woningbouw aanvullend op de, volgens de huishoudensprognose, benodigde aantallen. Hierbij wordt vooral ingezet op herstructurering- en transformatieprojecten. De mogelijkheden van aanvullende woningbouw zijn mede afhankelijk van de behoefte. (Ook voor deze aanvullende woningbouw geldt het lokaal woonbeleid, zoals vermeld onder 1).
4. Samenwerken met de woningcorporatie. Roerdalen maakt ieder jaar afspraken met Wonen Limburg en de huurderbelangenvereniging over thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg, bijzondere doelgroepen (woonwagengedwongen, statushouders etc.) en leefbaarheid.
5. Innovatieve projecten. Verkennen van mogelijkheden voor innovatie projecten zoals ecologische wonen, tiny housing, tijdelijke woningen en alternatieve woonconcepten door en voor eigen inwoners.
6. Verduurzaming en klimaatadaptatie. De komende jaren staan in het teken van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en de duurzame, groenere en klimaat adaptieve woonomgeving (in combinatie met de resultaten uit de stresstest).

Afweging

In de onderhavige situatie worden vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd en de verouderde woonboerderij binnen het plangebied wordt gesloopt. Netto worden dan ook slechts drie woningen

Tabel 1: Aan te houden groei / kwantitatieve woningbehoefte (Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025')

	Afspraak 1: Aan te houden groei van 2021 tot top huishoudens (Etil 2021)	Top in jaar (Etil 2021)	Afspraak 2: Aan te houden groei van 2021 tot en met 2025 (Etil 2021)	Ambitie jaarlijks te realiseren aantal woningen 2021 tot en met 2025	Planvoorraad 1-1-2021
Echt-Susteren	339	2.029	295	100-125	640
Leudal	870	2.032	603	125-150	499
Maasgouw	168	2.206	168	75-100	460
Nederweert	453	2.036	265	75-100	502
Roerdalen	68	2.025	67	75-100	359
Roermond	3.244	2.038	1.432	325-350	2.371
Weert	1.236	2.038	628	200-225	1.557
Midden-Limburg	5.387	2.034	3.459	975-1.150	6.388

toegevoegd. Met deze ontwikkeling wordt een minder uitziende locatie geherstructureerd en daarvoor in de plaats komen woningen die duurzaam en levensloopbestendig zijn. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor diverse doelgroepen. Onderhavige ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de ontwerp 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld.

De structuurvisie is een ontwikkelingsperspectief voor de middellange termijn. Het is een plan met thema's, zoals leven, wonen en werken, die een samenhangend geheel vormen voor de keuzes van

de gemeente Roerdalen, de kernen en het buitengebied. Het plan vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt bij concrete beslissingen en het vaststellen van plannen.



Figuur 9. Uitsnede kaart Omgevingsvisie Roerdalen 2050 'Kern Montfort'

Met betrekking tot de woningmarkt wordt gestreefd naar een gezonde evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen. Hiermee wordt ingezet op het behoud van een gezonde mix (diversiteit) aan inwoners, zowel in leeftijd als achtergrond. Het strategisch verdunnen van het woningaanbod vormt een oplossingsrichting om de balans op de woningmarkt te herstellen. Het biedt kansen om de kwaliteit van de woningvoorraad, binnen de kernen van Roerdalen, op peil te houden. Strategisch verdunnen kan vorm krijgen door op specifieke plekken in een wijk een deel van de bebouwing te slopen. De vrijgekomen ruimte wordt benut voor de herbouw van woningtypes die aansluiten bij de behoefte; bijvoorbeeld levensloopbestendige woningbouw voor senioren. Deze vastgoedontwikkeling kan direct worden gebouwd conform de nieuwste eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid.

Kwaliteitskader Roerdalen

In bijlage II van de Omgevingsvisie is het Kwaliteitskader Roerdalen opgenomen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het Kwaliteitskader Roerdalen is pas van toepassing nadat er een positieve grondhouding ten aanzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is aangenomen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. Versterking/ verharding van

het buitengebied welke niet rechtstreeks is toegestaan moet altijd ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast. Daarnaast is het kwaliteitskader voor het thema woningbouw ook van toepassing op het stedelijke gebied. Het realiseren van een nieuwe woning welk in beginsel niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan vormt één van de genoemde ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is bepaald dat in principe een LKM+ bijdrage moet worden geleverd van € 35,- per m² bouwvlak.

Afweging

Onderhavig voornemen ziet op het realiseren van 4 nieuwe levensloopbestendige woningen. Aangezien dit woningtype aansluit bij de behoefte, wordt in overeenstemming gehandeld met de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'. De bouwvlakken hebben tezamen een oppervlakte van ca. 480 m². Het bestaande bouwvlak van circa 70 m² mag daar vanaf worden getrokken. Dit betekent dat er over 410 m². moet worden afgerekend. Derhalve is een bijdrage van maximaal € 14.350,- van toepassing.

Onderhavige locatie ligt binnen de bestaande grens van de kern en is daarmee geschikt voor woningbouw. Ingevolge het Kwaliteitskader Roerdalen valt de onderhavige locatie binnen de module 'bebouwd gebied (binnen de kerngrenzen)' en meer specifiek onder 13 'projectmatige woningbouw'. Voor deze module geldt dat maatwerkafspraken worden gemaakt via de grondexploitatie en financiële compensatie per toe te voegen type conform de Beleidsregel woningbouwcompensatie Roerdalen (2022). In onderhavige situatie zal met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten worden. In de navolgende paragraaf wordt voornoemde beleidsregel nader besproken.

3.4.2 Beleidsregel Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)

De 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' was nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019'.

Gelet op de vaststelling van de nieuwe 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' is deze beleidsregel op 14 juli 2022 ingetrokken en vervangen door de nieuwe beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)'.

De realisatie van nieuwe woningbouwontwikkelingen heeft een negatief effect op de huidige woningvoorraad. Ter compensatie wordt derhalve voor specifieke initiatieven een financiële compensatie vereist. De compensatieregeling is zodoende van toepassing op nieuw te bouwen woningen, die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst.

De beleidsregel wordt enkel toegepast indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (artikel 4 van voornoemde beleidsregel):

1. De ruimtelijke kwaliteit en de locatie van het initiatief wordt door de gemeente akkoord bevonden;
2. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project, met uitzondering van projecten waarbij wonen en zorg wordt gecombineerd;
3. Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef (die van toepassing blijft volgens bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025):
 1. Er moet sprake zijn van inbreiding;
 2. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
 3. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plekken);
 4. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
 5. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Afweging

Met de realisatie van 4 woningen is sprake van een toename van de planvoorraad. In het huidige bestemmingsplan is op de planlocatie één woning toegestaan. Er worden derhalve 3 woningen toegevoegd aan de planvoorraad. Deze toevoeging is niet opgenomen op de planvoorraadlijst en derhalve is de beleidsregel van toepassing.

Aan het initiatief kan daarom uitsluitend medewerking worden verleend wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 'Nee, tenzij-principe' van de beleidsregel:

1. De ruimtelijke kwaliteit en locatie moeten akkoord zijn

Er is sprake van een inbreidings- en herstructureringslocatie. Met de ontwikkeling wordt er invulling gegeven aan de herontwikkeling van het perceel Huysbongerdweg 4, in de kern van Montfort. De bebouwing op dit moment, die vooral bestaat uit een woonboerderij en een tweetal bijgebouwen, is in slechte staat en heeft deswege een negatieve impact op het straatbeeld. Het ontwerp voor onderhavig voornemen voorziet in een stedenbouwkundige inpassing binnen het huidige straatbeeld. In hoofdstuk 2 is een stedenbouwkundige schets opgenomen.

2. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project

Het plan voegt 3 woningen toe. Hieraan wordt dan ook voldaan.

3. Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021':

- a. Er moet sprake zijn van inbreiding;
- b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
- c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie;
- d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
- e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Afweging

Het plan kan op voorhand voldoen aan drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Montfort. Daarnaast is er sprake van een herstructureringslocatie. De huidige woning en bijgebouwen worden vervangen door nieuwbouw die beter past in de omgeving. Tot slot is er sprake van levensloopbestendige woningen.

In de beleidsregel is opgenomen dat bij nieuwe woningbouwinitiatieven de mogelijkheid bestaat tot compensatie (compenseren van de negatieve invloed op de planvoorraad) in de vorm van een financiële bijdrage. Voor grondgebonden seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen staat het compensatiebedrag op € 0,-.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.1.2 Onderzoek

Door Econsultancy is een vooronderzoek bodem² uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt een samenvatting en de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er plaatselijk mogelijk sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de bijmengingen met kolengruis en baksteen. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie derhalve onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens adviseert Econsultancy in verband met het aantreffen van deze bodemvreemde bijmengingen om tevens een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 te laten uitvoeren.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt verder ook, dat het dak van de kapschuur is voorzien van asbestverdachte golfplaten zonder dakgoot. Ter plaatse van de onverharde toplagen van de bodem kan derhalve sprake zijn van een (mogelijke) verontreiniging met asbest. Een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 alhier kan uitsluitel geven of ter plaatse van de spat-zones daadwerkelijk een bodemverontreiniging aanwezig is.

² Econsultancy, *Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Huysbongerdweg 4 te Montfort*, rapportnr.: 19576.001, d.d. augustus 2022.

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest³ uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt een samenvatting en de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

De bovengrond is licht verontreinigd met metalen (cadmium, kobalt, koper, nikkel, lood en zink) en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt. Het grondwater is licht verontreinigd met koper, nikkel en xylenen. De metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond. Ter plekke van de druppelzone is geen asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Er bestaan op milieuhygiënisch vlak geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen

4.1.3 Conclusie

Er gelden vanuit het aspect 'bodem' dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

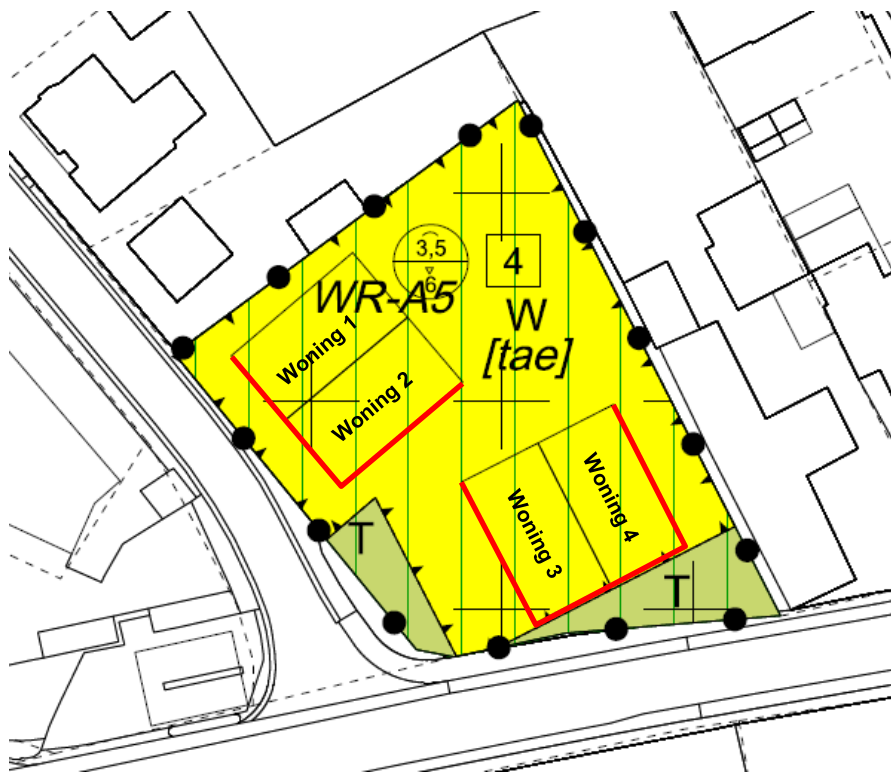
Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

³ Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Huysbongerdweg 4 Montfort*, rapportnr.: 19576.004, d.d. 22 februari 2023.

4.2.2 Onderzoek

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Huysbongerdweg, Stationsweg en de Waardenweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Ambt Montfort, Dijk, Linnerweg en de Rozendaalseheide) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Binnen het plangebied worden geluidgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Huysbongerdweg, Stationsweg en de Waardenweg. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai⁴ uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Alleen als gevolg van de Huysbongerdweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. In onderstaande figuur is met rode belijning weergegeven op welke gevels de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van de Huysbongerdweg wordt overschreden.



Figuur 10 gevels met geluidsbelasting hoger dan 48 dB

Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de Huysbongerdweg zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen. De Huysbongerdweg beschikt over een referentiewegdek (AC 16 surf). Met een stiller wegdektype (zoals SMANL5) kan een reductie van hoogstens 1 dB behaald worden. Om de reductie te realiseren dient het wegdek over een lengte van 100 meter te worden vervangen. Bij een eenheidsprijs van € 35 per m² zullen de totale kosten van het vervangen van het wegdek circa € 28.000 bedragen. In verband met de beperkte te behalen reductie

⁴ Econsultancy, Onderzoek wegverkeerslawaaai Huysbongerdweg 4 te Montfort, rapportnummer 19576.003 D2, d.d. 8 december 2023.

en het feit dat de berekende geluidsbelasting niet tot aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan worden teruggebracht, maakt dat deze maatregel als niet doelmatig wordt geacht. Daarnaast bevindt zich binnen het te vervangen wegdeel een kruispunt. Als gevolg van het kruispunt zal er sprake zijn van relatief veel optrekkend en afremmend verkeer. Door deze verkeersactiviteit zal er al snel sprake zijn van groot kwaliteitsverlies van het wegdek, waardoor gestuit zal worden op civieltechnische bezwaren.

Het vergroten van de afstand tussen de weg en de woningen is gezien de beperkte ruimte op de kavel tevens niet efficiënt. Het plaatsen van een geluidsscherm of -wal kan een effectief middel zijn om het geluid in de woonomgeving terug te dringen. Geluidsschermen zijn echter alleen mogelijk als er voldoende ruimte tussen de bron en de woningen is. Aangezien de woningen vrijwel direct naast de weg wordt gesitueerd is deze ruimte er niet. Daarnaast zal vanwege de hoogte van de woningen een relatief hoog geluidsscherm benodigd zijn om voldoende afscherming te bieden. Binnen het stedelijke gebied wordt het treffen van overdrachtsmaatregelen derhalve als onwenselijk en onrealistisch beschouwd. Realisatie van een scherm zal immers stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Voor de woningen is vanwege de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Huysbongerdweg een hogere waarde door het college van B&W vastgesteld. Het college heeft hierbij de volgende kenmerken in overweging genomen:

- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde;
- elke woning beschikt over ten minste één geluidsluwe gevel;
- middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

Gelet op de relevante blootstelling door meerdere geluidsbronnen is er onderzoek gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de gecumuleerde geluidsbelasting wenselijk. De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt hoogstens 64 dB, zoals blijkt uit het geluidsrapport welke hierboven samengevat is.

4.2.3 Conclusie

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Huysbongerdweg is er een hogere waarde vastgesteld. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

4.3.2 Toetsing

Bij voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van 4 woningen, waarmee ruim binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet Milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM ligt de concentratie PM_{2,5} in 2025 ter plaatse lager dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ lager dan 10 µg/m³.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		34,4
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. Berekening NIBM-tool extra verkeersgeneratie Huysbongerdweg 4 te Montfort

4.3.3 Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse is ruim voldoende om te spreken van een goed woon- en werkklimaat. Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en de eventuele verslechtering heeft niet tot gevolg dat de grenswaarden uit de Wet milieubeheer in het gedrang komen. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen tegen het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁵. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Richtafstanden dienen gemeten te worden vanaf de perceelgrens van een bedrijfsbestemming tot aan de dichtstbij gelegen gevel van een woning. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Toetsing

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum gebied van Montfort. Hier zijn verschillende centrum functies aanwezig, waaronder restaurants en winkels. Er is dan ook sprake van een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met één stap mag worden verlaagd.

IJssalon

Op circa 17 meter afstand van het plangebied is een ijssalon gelegen aan de Stationsweg 1 te Montfort. De afstand tot de meest dichtbij gelegen bouwvlak bedraagt meer dan 17 meter. Volgens de VNG-brochure geldt hiervoor een minimale afstand van 10 meter voor geur en geluid en 0 meter voor stof. Omdat het plangebied in een gemengd gebied is gelegen, wordt de richtafstand met 1 afstandsstap verkleind. De minimale richtafstanden komen daarmee op 0 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de minimale afstanden.

Tankstation

Aan de westzijde van het plangebied, aan de Rozendaalseheide 3, is een tankstation zonder LPG gelegen. Op het noordelijk deel van dit perceel is een bedrijfswoning gelegen. Deze bedrijfslocatie is bestemd als 'Bedrijf'. Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Het tankstation zelf is zuidelijker gelegen (meer richting de Huysbongerdweg). De richtafstand voor een benzineservicestation zonder LPG is 10 meter voor geur en geluid in een gemengd gebied.

De afstand tussen de gevel van de dichtstbijzijnde woning en de afstand tot de bedrijfsbestemming bedraagt 10 meter. Hierdoor wordt er voor alle vier de woningen voldaan aan de richtafstand ten opzichte van de bedrijfsbestemming.

Autobedrijf

Op ruim 100 meter afstand van het plangebied is een autobedrijf gelegen aan de Rozendaalseheide 18. Volgens de VNG brochure geldt hier een minimale afstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur. Hier gaat 1 afstandsstap vanaf, doordat het plangebied is gelegen binnen een gemengd gebied. De minimale afstand voor geluid komt hierdoor op 10 meter en geur op 0 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de minimale richtafstanden.

B&B

Op ruim 100 meter afstand van het plangebied is een B&B gelegen aan de Linnerweg 10. Volgens de VNG brochure geldt hier een minimale afstand van 10 meter voor geluid. Hier gaat 1 afstandsstep vanaf, doordat het plangebied is gelegen binnen een gemengd gebied. De minimale afstand komt hierdoor op 0 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de minimale richtafstand.

Bedrijfsbestemming

Op circa 10 meter afstand van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen aan de Stationsweg 7. Ter plaatse zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Binnen gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter.

De kortste afstand van de bedrijfsbestemming tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning in onderhavig plangebied bedraagt 10 meter. Hierdoor wordt er voor alle vier de woningen voldaan aan de richtafstand ten opzichte van de bedrijfsbestemming. Deze bedrijfsbestemming biedt dan ook geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Detailhandel bestemming

Op circa 10 meter afstand van het plangebied is een detailhandel bestemming gelegen aan de Dijk 23. Volgens de VNG brochure geldt hier een minimale afstand van 10 meter voor geluid. Hier gaat 1 afstandsstep vanaf, doordat het plangebied is gelegen binnen een gemengd gebied. De minimale afstand voor geluid komt hierdoor op 0 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de minimale richtafstand.

4.4.3 Conclusie

Binnen de genoemde afstanden vanaf het bouwvlak bevinden zich geen milieugevoelige functies, bestemmingen of objecten. In het bestemmingsplan is 'wonen' daarnaast rechtstreeks toegestaan, alleen het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen. Vanuit het aspect milieu (bedrijven en milieuzonering/omgekeerde werking) is dit niet relevant, nu binnen de bestemming 'Wonen' wonen op het perceel rechtstreeks is toegestaan. Er mag dan ook worden aangenomen dat er een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsactiviteiten.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen tegen het plan.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Algemeen

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Roerdalen de verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld.

4.5.2 Toetsing en conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen veehouderij mogelijk. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen de geurcirkel van veehouderijen. Vanuit het aspect geurhinder en veehouderijen bestaan er geen belemmeringen tegen het planvoornemen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Toetsing

Risicovolle inrichtingen

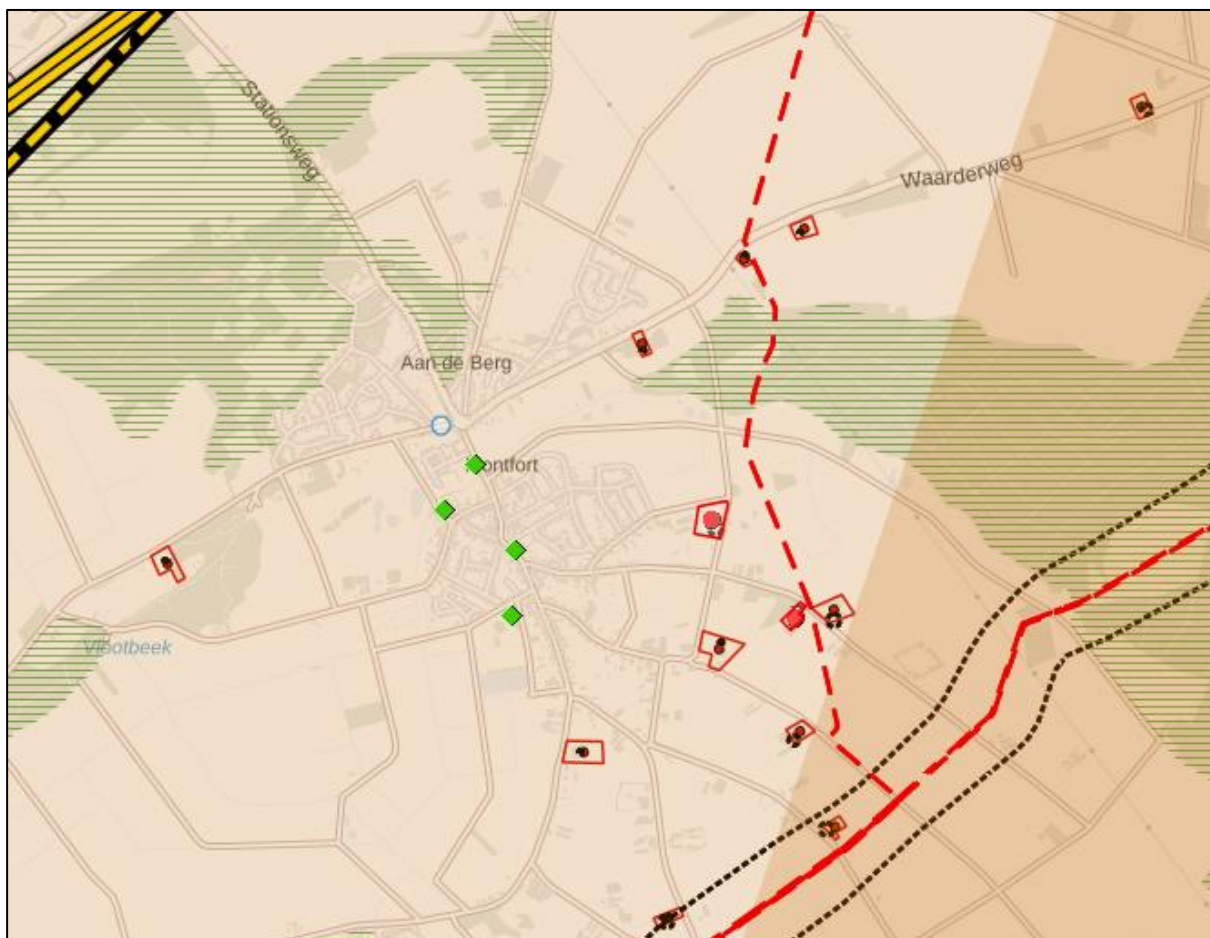
Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn een tweetal risicovolle bedrijven gevestigd. Het gaat om een manege. Deze is gevestigd op circa 780 meter afstand tot aan het plangebied, aan de Waarderweg 20. Er is op het terrein een bovengrondse propaantank aanwezig. Deze heeft een PR-risicocontour van 10 meter. Daarnaast gaat het om een kampeercentrum, gelegen aan de Huysbongerdweg 55. Deze is gevestigd op circa 1.060 meter afstand tot aan het plangebied. Er is op het terrein een bovengrondse propaantank aanwezig. Deze heeft een PR-risicocontour van 10 meter. De gehanteerde PR-contouren, veiligheidsafstanden en invloedsgebieden van bovenstaande inrichtingen reiken niet tot aan het plangebied. Deze risicobronnen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Risicovol transport over spoorwegen

Binnen een straal van 1,5 km van de ontwikkellocatie zijn geen transportroutes gelegen van een spoortraject waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over water

Binnen een straal van 1,5 km van de ontwikkellocatie zijn geen transportroutes gelegen van een waterweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Figuur 12. Uitsnede risicokaart ligging plangebied aangegeven met blauwe cirkel

Risicovol transport over wegen

Binnen een straal van 1,5 km van de ontwikkellocatie zijn geen transportroutes over (Rijks)wegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport buisleiding

Binnen een straal van 620 meter van de ontwikkellocatie bevinden zich geen buisleidingen. De meest dichtbij gelegen buisleiding is gelegen op circa 800 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt ruim buiten de risicocontour van deze buisleiding.

Bovenstaande risicobronnen en transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

4.8.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de goudgroene natuurzone. Deze ligt ongeveer 105 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Roerdal' bevindt zich, op het dichtstbijzijnde punt, op circa 3,5 kilometer ten noordoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 4 levensloopbestendige woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiks- en aanlegfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd.⁶ De berekening betreft een worst-case berekening. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanleg en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlage is de Aeriusberekening met een aanvullende notitie aan deze toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming

Verkenkend veldonderzoek

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 13 juli 2022 een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan.

Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfsmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van 'expert judgement' nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Limburg geraadpleegd. Aan de hand van het verkennende onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is er vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.⁷ Deze quickscan flora en fauna is opgenomen in bijlage 5. Hieronder wordt volstaan met uitkomsten van het onderzoek.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

⁶ BRO, AERIUS-berekening Huysbongerdweg 4 te Montfort, projectnr. P05694, d.d. 1 december 2023.

⁷ BRO, Quickscan flora en fauna Huysbongerdweg 4 te Montfort, projectnr. P05694, d.d. 23 augustus 2022.

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van de huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek

In de periode vanaf april tot half mei 2023 heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden naar de huismus. Gedurende deze periode zijn geen huismusnesten in het plangebied aangetroffen. Ten behoeve van de huismus zijn dan ook geen nadere maatregelen benodigd.

In de periode vanaf half mei t/m juni 2023 heeft onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. Gedurende deze periode zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Het onderzoek wordt vanaf augustus t/m september 2023 voortgezet.

De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder weergegeven. Voor het volledig rapport wordt verwezen naar de bijlagen⁸.

Huismussen

Nestlocaties

Tijdens de veldbezoeken zijn er geen huismussen waargenomen binnen het plangebied. Er kan om die reden redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen nestlocatie voor huismus aanwezig zijn binnen het plangebied.

Leefgebied

Het groen in de siertuinen heeft een foerageer- en schuilfunctie voor de huismus. Het groen op en rondom de onderzochte woningblokken blijft behouden waardoor de foerageer en schuilmogelijkheden behouden blijven. De voorgenomen ingreep zal dan ook niet leiden tot het verloren gaan van leefgebied van de huismus.

Omgevingscheck

De huismus is een soort die zowel voorkomt in de stadcentra als op het platteland, maar een voorkeur heeft voor bebouwde gebieden. Hierbij heeft huismus als vaste rust- en verblijfplaats en nestlocatie een voorkeur voor woningen die openingen hebben die toegang verlenen tot geschikte nestlocatie tussen het dak en het dakbeschot met tevens voldoende groen in de omgeving van de woningen. Direct aangrenzend zijn meer woningen beschikbaar waar huismussen onder kunnen nestelen doordat de meeste panden in de omgeving een pannendak hebben. Er zijn nestelende huismussen waargenomen bij onder andere de Stationsweg 4 en 6, de Rozendaalseheide 12 en 14 en de Huysbongerdweg 9 en 13.

⁸ BRO, Vervolgonderzoek huismus en vleermuizen, P05694, d.d. 7 november

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Zowel in het voorjaar als in het najaar zijn er geen verblijfplaatsen aangetroffen binnen het plangebied. Er is geen binding met de gebouwen binnen het plangebied waargenomen. Bij de eerste avond in het najaar zijn een enkele keer incidenteel sociale roepjes gehoord binnen het plangebied. Gezien deze roepjes niet met regelmatige vluchten werden waargenomen betreft het waarschijnlijk geen baltsterritorium. Ook is er geen zwermgedrag waargenomen.

Foeragerende vleermuizen

Tijdens vrijwel ieder veldbezoek zijn enkele (1-2) foeragerende gewone dwergvleermuizen rondom het groen in de tuinen waargenomen. Later in de avond trokken deze weg en vloog er slechts incidenteel een individu over. Gezien de vleermuizen hier niet de hele avond aanwezig waren en regelmatig een kwartier of langer verdwenen is het niet de verwachting dat het plangebied essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis betreft. Daarnaast is er in de directe omgeving genoeg groen aanwezig dat kan dienen als foerageermogelijkheid. De voorgenomen plannen zullen niet leiden tot een afname in essentieel foerageergebied.

Vliegroutes

Tijdens de veldbezoeken zijn in de directe omgeving geen eenduidig vliegpatronen aangetroffen welke door meerdere individuen werd gevolgd.

Overige soorten

In de betreffende woningen kunnen ook vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Hiermee dient rekening te worden gehouden door buiten het broedseizoen of na een controle te werken.

Houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

4.8.3 Conclusie

De aspecten gebiedsbescherming en houtopstanden vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling. Wel is de aanwezigheid van soorten (huismus, vleermuizen, broedvogels) niet uit te sluiten. Dit is nader onderzocht gedurende de onderzoeksperiode. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en. Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

4.9 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de eventuele gevolgen voor de verkeersstructuur als voor het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.9.1 Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 4 levensloopbestendige woningen.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 4 woningen in de vorm van 'koop, vrijstaand, woning' 'rest bebouwde kom' in de gemeente Roerdalen (niet stedelijke gemeente). In totaal neemt de verkeersgeneratie met maximaal 34 ($4 \times 8,6 = 34,4$) verkeersbewegingen toe.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op de gestelde toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

4.9.2 Parkeren

Zoals in artikel 4.5.3 van de regels is opgenomen, dienen er per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dit zorgt voor een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om per woning twee parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.9.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleid Waterschap

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

4.10.2 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater en waterkwaliteit

De locatie ligt volgens de POL2014 niet binnen waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. De locatie is wel gelegen binnen de 'boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Ter plaatse van deze zone is het niet toegestaan om boorputten dieper dan 30 meter te graven of werken uit te voeren die schade kunnen toebrengen aan de 'Bovenste Brunssumklei'. Onderhavig plan voorziet in de bouw van vier woningen. Er zijn geen werkzaamheden gepland die dieper gaan dan 30 meter. Onderhavig plan is derhalve niet schadelijk voor de Roerdalslenk II.

Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van het waterschap Limburg is in het plangebied zelf geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied.

Hemel- en afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering. Iedere woning zal een eigen uitlegger krijgen naar het gemeentelijk rioolstelsel. Gedurende de vergunningfase wordt dit nader uitgewerkt.

Het hemelwater dat terechtkomt op de woningen wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld (gescheiden afvoer van afval- en hemelwater). Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. De gemeente Roerdalen hanteert een minimale bergingseis van 58mm per m². De bouwvlakken van de vier woningen hebben tezamen een oppervlakte van ca. 480 m². De benodigde minimum capaciteit van de infiltratievoorziening dient aldus 58 millimeter per m² verhard oppervlak te bedragen. In dit geval dus per woning 120 m² x 58 mm = 7 m³ (naar boven afgerond). Daarnaast moet rekening worden gehouden met verhardingen ten behoeve van de oprit en terras. In de vergunningfase zal de wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd per woning nader worden uitgewerkt. Aan de achterzijde van de nieuwe woningen (oostzijde) is voldoende ruimte beschikbaar om hier voorzieningen aan te leggen voor de opvang van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan de infiltratie-eisen van hemelwater.

4.10.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

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

Op het plangebied ligt volgens het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Voor de gronden binnen de bestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ geldt een onderzoeksplicht indien het bebouwingsoppervlak groter is dan 1.000 m² en de ondergrondse bouwdiepte meer is dan 40 cm.

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn vier woningen voorzien. Het is niet aannemelijk dat elke woning 250 m² gaat bebouwen. Op basis van artikel 4.2.2 en artikel 4.2.3 uit de regels, kan er gesteld worden dat de maximale oppervlakte van de woningen 220 m² bedraagt. De ondergrens voor archeologisch onderzoek wordt dan ook niet overschreden. Een nader onderzoek naar archeologie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.11.2 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

4.11.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Toetsing

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

Het plangebied is gelegen in een gebied met sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon. Daarnaast is het plangebied gelegen in een cultuurlandschap (bouwland, veld). Wat dit betekent is dat landschappelijke en agrarische structuren, zoals de loop van wegen en de vorm van kavels, in de afgelopen 200 jaar slechts in beperkte mate zijn veranderd. Het landschap kan dus nog deels worden beleefd zoals dat destijds was. Verder zijn er geen cultuurhistorische elementen, zoals beschermde stads- of dorpsgezichten, monumenten of beeldbepalende panden in of nabij het plangebied gelegen.

4.11.4 Conclusie

Door de realisatie van de woningen zal de huidige bebouwing worden gesloopt. De huidige bebouwing is echter in dermate slechte staat dat dit geen toegevoegde waarde meer heeft voor het cultuurlandschap. Onderhavig voornemen vormt derhalve geen belemmering voor de cultuurhistorie.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van vier grondgebonden levensloopbestendige woningen toegestaan. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van drie wooneenheden binnen een bestaande dorpskern. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.8).

4.12.1 Conclusie

De ontwikkeling heeft een beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.1 tot en met 4.11) en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden

5.3.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

'Tuin'

Evenwijdig aan de Huysbongerweg en de Rozendaalseheide is een strook gelegen tussen de weg en de voorste grens van het bouwvlak bestemd als 'Tuin'. Ter plaatse zijn de gronden meer specifiek bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede paden en wegen.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'wonen' al dan niet in combinatie met een beroep aan huis en inclusief daarbij behorende hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen. Daarnaast zijn ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om het aantal te bouwen woon-eenheden te wijzigen of te laten vervallen, indien niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het plan met de bouw van de woningen is aangevangen, geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend of een verleende omgevingsvergunning is ingetrokken.

'Waarde – Archeologie 3'

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. In de regels is een bouwverbod opgenomen. Dit bouwverbod is echter niet van toepassing indien de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 1.000 m² bedraagt en de ondergrondse bouwdiepte ten hoogste 40 cm bedraagt.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot bestaande afstanden en maten en parkeren.

Algemene gebruiksregels

In deze algemene gebruiksregels is weergegeven wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

Hierin is de 'milieuzone – roerdalslenk II' opgenomen die nadere regels stelt over bodemingrepen dieper dan 30 meter beneden maaiveld.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om voor enkele activiteiten middels een omgevingsvergunning af te wijken van de regels.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van vier levensloopbestendige woningen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is ook het planschadeverhaal opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Er is geen sprake van inspraak. Het bestemmingsplan wordt meteen als ontwerp ter inzage gelegd.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het Waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De reactie van beide partijen geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan en/of de benodigde stukken.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van het plangebied geïnformeerd over de voorgenomen realisatie van vier levensloopbestendige (senioren) woningen aan de hand van een planschets en in de gelegenheid gesteld aan te geven hoe zij tegen de beoogde planvorming aankijken.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen.

7. PROCEDURE

De wettelijke procedure volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- **Algemene bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

