

Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Akerstraat 9 te Posterholt

Gemeente Roerdalen

Wijzigingsplan

Akerstraat 9 te Posterholt

Gemeente Roerdalen

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.BPPHT2019AKERSTR9-OW01
Rapportnummer:	M153727.001.001/GPO
Opdrachtgever:	mevrouw M.G. Derix-Schroeders
Opsteller:	M.P.H. Pouls MSc
Status:	ontwerp
Datum:	18 juni 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Ontwikkeling.....	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Ruimtelijke effecten	8
3	Wettelijk en ruimtelijk beleid	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	11
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	12
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	13
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	13
3.3.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.....	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	13
3.4.2	Structuurvisie Roerdalen 2030	16
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Inleiding.....	17
4.2	Verkeer en parkeren.....	17
4.2.1	Verkeersstructuur.....	17
4.2.2	Parkeren	17
4.3	Geluidshinder	17
4.4	Waterhuishouding.....	18
4.4.1	Algemeen.....	18
4.4.1	Watertoets Waterschap Limburg	18
4.5	Ecologie	19
4.5.1	Algemeen.....	19
4.5.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	19
4.5.3	Gebiedsbescherming	20
4.5.4	Conclusie flora en fauna	20
4.6	Archeologie.....	20

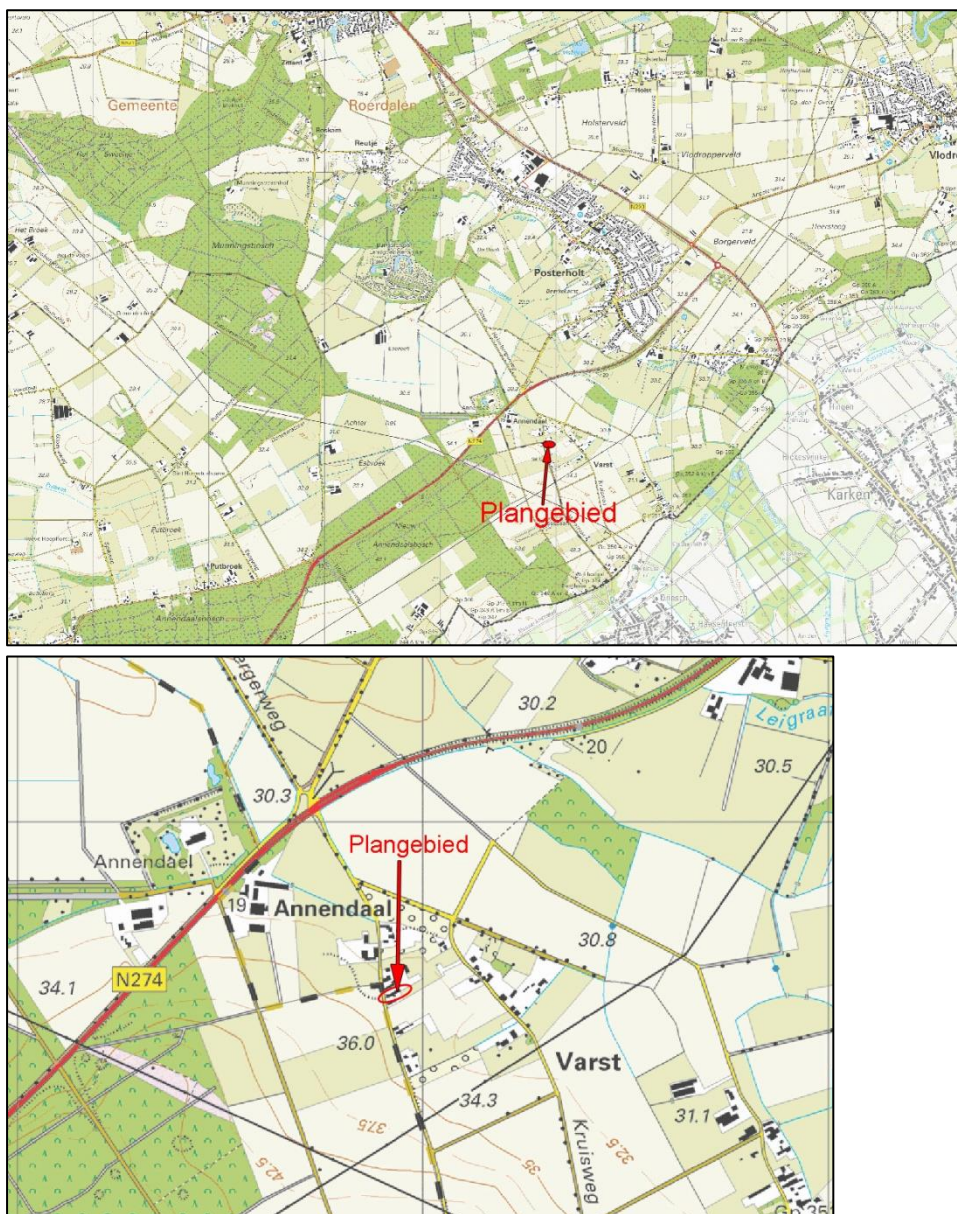
4.7	Bodem	21
4.8	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.9	Externe veiligheid	22
4.10	Kabels en leidingen.....	24
4.11	Luchtkwaliteit	24
5	Juridische aspecten	26
5.1	Algemeen.....	26
5.2	Analoge verbeelding.....	26
5.3	De planregels.....	27
6	Economische uitvoerbaarheid	29
6.1	Algemeen.....	29
6.2	Grondexploitatiewet	29
6.2.1	Algemeen.....	29
6.2.2	Exploitatieplan.....	29
6.3	Planschade.....	30
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1	Algemeen.....	31
7.2	Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro	31
7.3	Inspraakprocedure	31
7.4	Zienswijzen	32

1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens de niet meer in exploitatie zijnde agrarische bedrijfslocatie Akerstraat 9 te Posterholt om te vormen tot een reguliere burgerwoninglocatie.

De locatie is ingeklemd tussen burgerwoningen van derden en is derhalve mede door de beperkte perceelsomvang voor agrarische exploitatie niet duurzaam richting de toekomst.

Aangezien het gebruik van de locatie voor woondoeleinden niet rechtstreeks is toegestaan dient middels een bestemmingsplan de wijziging naar wonen mogelijk worden gemaakt.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Posterholt in het buitengebied van Posterholt in de gemeente Roerdalen.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie E, nummer 101 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met aanduiding plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Op dit moment heeft initiatiefnemer een agrarische bedrijfslocatie die niet meer wordt gebruikt. In de nieuwe situatie wordt de locatie gebruikt door burgers. De aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt in de nieuwe situatie gebruikt als bijgebouwen bij de aanwezige woning. De bijgebouwen worden gebruikt voor hobbymatige doeleinden. De agrarische gronden aan de achterzijde worden onderhouden met (klein) materieel. Hiervoor is de aanwezige bebouwing

(bijgebouwen) noodzakelijk. Tevens worden er spullen opgeslagen (niet bedrijfsmatig).

2.3 Ruimtelijke effecten

Het omvormen van de agrarische bedrijfslocatie in een burgerwoninglocatie heeft slechts zeer beperkte ruimtelijke effecten. Om onderstaande redenen worden deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

Het plan ziet niet in bouwwerkzaamheden. Tevens worden de vigerende bouwrechten van de agrarische bedrijfslocatie wegbestemd tot het bestaande oppervlak aan bebouwing. Het planvoornemen zorgt daarmee feitelijk voor een afname van bebouwingsmogelijkheden. Tevens worden de agrarische bedrijfsactiviteiten niet meer mogelijk gemaakt in de nieuwe situatie. Verder wordt voorzien in een landschappelijk inpassingsplan met landschappelijke inpassingsmaatregelen.

Rekening houdend met de diverse omgevingskwaliteiten kan worden gesteld dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van onderhavige planontwikkeling, aanvaardbaar zijn.

3 Wettelijk en ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' en overig gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar worden gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

In onderhavig geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing.

Vanaf 1 juli 2017 is deze ladder in de wet verder aangescherpt. Dit is gedaan door de tekst terug te brengen tot de essentie; de drie treden worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (art. 3.16 Bro, lid 2,):

“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.”

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 18 februari 2015 (zaaknummer: 201311213/1/R3) een uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat er geen sprake is

van nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer alleen een functiewijziging in het plan wordt gerealiseerd (en de bebouwing al aanwezig is). Daar dit in onderhavige situatie ook het geval is, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in onderhavig geval.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige kleinschalige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

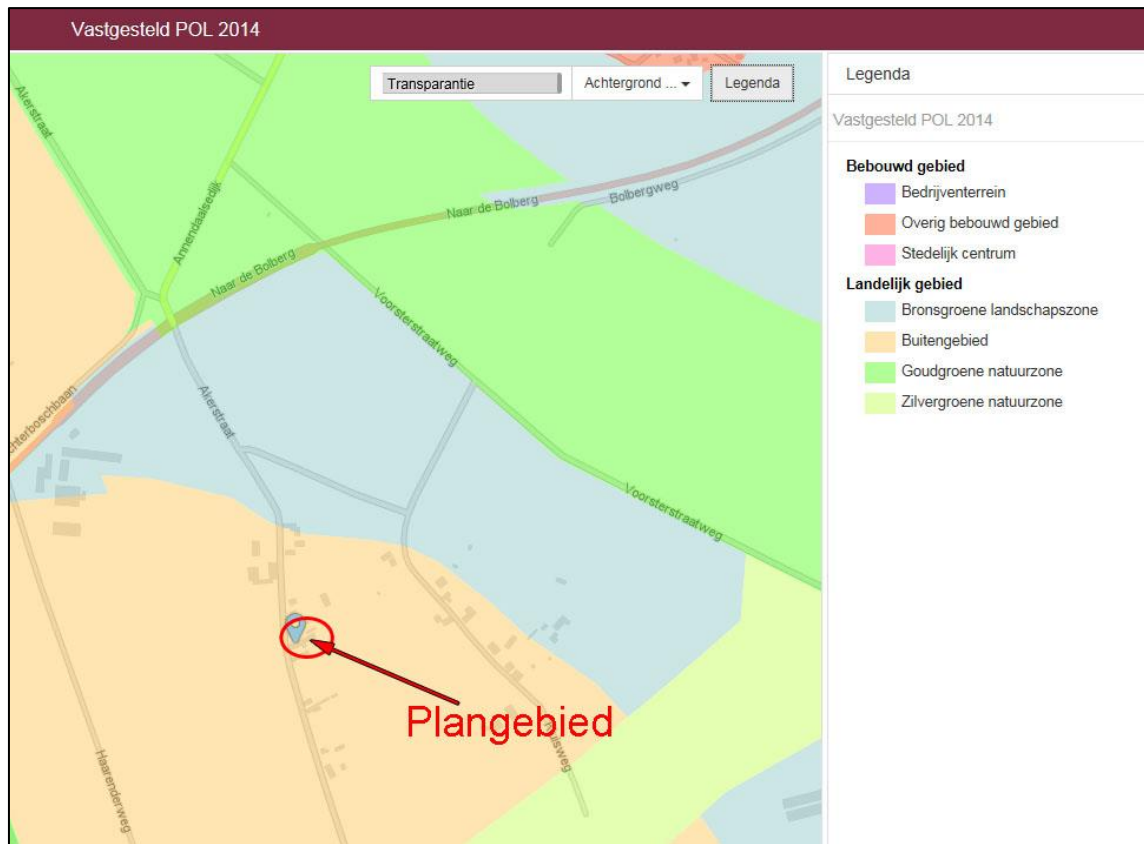
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hieronder).

In het POL2014 is ten aanzien van de zone 'Buitengebied' het volgende opgenomen: 'Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. De accenten in het buitengebied liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en de kwaliteit en functioneren ondergrond.'



Uitsnede kaart 1 POL2014 met aanduiding plangebied

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Er is sprake van een omvorming van een agrarische bedrijfslocatie naar Wonen in een bestaand cluster van woonbebouwing. Er is geen sprake van nieuwe bebouwing (wel van een afname van bebouwingsmogelijkheden en agrarische gebruiksmogelijkheden).

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn geen bijzondere beschermingsgebieden in de verordening opgenomen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Onder paragraaf 3.1 (rijksbeleid) is reeds aangegeven dat het planvoornemen in zijn geheel voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hier wordt dan ook korthedshalve verwezen.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Het LKM is nader uitgewerkt in de Structuurvisie Roerdalen 2030 en het LKM+. Zie paragraaf 3.4.2.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met provinciale (beleids)uitgangspunten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg uit 2014 geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. In deze actualisatie zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het omvormen van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarmee is er geen sprake van de planologische toevoeging van een nieuwe woning.

De omvorming van bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen consequenties voor de woningvoorraad en de aspecten die hier een relatie mee hebben.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

De locatie is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Roerdalen. Ter plekke van de locatie

Akerstraat 9 te Posterholt vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening en en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'. De relevante bepalingen uit het facetbestemmingsplan zijn overgenomen in de regels.

De volgende bestemming is voor de locatie Akerstraat 9 van toepassing in het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening:

- enkelbestemming: 'Agrarische met landschapswaarden - 1'
- dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 5';
- gebiedsaanduiding: 'milieuzone – roerdalslenk II'.

Het planvoornemen voorziet niet in bodemverstorende activiteiten waardoor de archeologische dubbelbestemming behouden kan blijven. Hetzelfde geldt voor diepgaande boringen waardoor het planvoornemen geen effect heeft op de beschermde waarden van de roerdalslenk.

Zoals hieronder af te lezen is voor de volledigheid nog een uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied bijgevoegd. Hieruit valt af te lezen dat het planvoornemen ook niet rechtstreeks binnen dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk is.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omvorming van een agrarisch bouwblok in een woonbestemming.

Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden (artikel 4.7.5):

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 4.4 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
Wonen-Buitengebied betreft een toegesneden vervolgfunctie.

b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;

Aanduiding is opgenomen bij onderhavig plan.

c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;

Met de gemeente is afgestemd dat de aanwezige bebouwing die aanwezig is, aanwezig mag blijven en niet als overtollig wordt gezien.

d. buitenopslag is niet toegestaan;

Planvoornemen voorziet niet in buitenopslag.

e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;

De woonbestemming levert geen parkeer-/verkeerdruk op. Parkeren op eigen terrein is mogelijk.

f. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
Planvoornemen voorziet hier in.

g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;

Niet van toepassing.

h. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;

Niet van toepassing.

i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

Planvoornemen is milieuhygiënisch inpasbaar (o.a. door haar ligging tussen burgerwoningen).

j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;

Omliggende objecten betreffen burgerwoningen. Andere bedrijven wordt niet beperkt.

k. de vervolgfunctie wonen is alleen toegestaan als al een bedrijfswoning aanwezig is;

Er is een bedrijfswoning aanwezig.

l. het aantal woningen mag niet toenemen;

Planvoornemen voorziet niet in een toename van het aantal woningen.

m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder l;

Het planvoornemen voorziet niet in een aantasting van deze waarden.

n. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Het planvoornemen voldoet aan deze eisen.

Tabel 4.4

vervolgfuncties

<i>recreatie</i>
<i>toerisme</i>
<i>zorg</i>
<i>wonen</i>

Aan alle hierboven genoemde voorwaarden voldoet onderhavig planvoornemen. De nieuwe functie 'wonen' past derhalve binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' opgenomen. In onderhavige toelichting komen de hierboven beschreven voorwaarden ook aan bod en worden deze aanvullend toegelicht.

3.4.2 Structuurvisie Roerdalen 2030

De gemeente Roerdalen heeft een structuurvisie met daarin het beleid voor de toekomst verwoord. In deze visie is beschreven op welke strategische wijze de gemeente Roerdalen ruimtelijk beleid wilt voeren. Onderhavig planvoornemen voorziet in de omvorming van een agrarische bedrijfslocatie in een burgerwoninglocatie ter plaatse van de lintbebouwing aan de Akerstraat in het buitengebied van Posterholt.

Het beleid voor het buitengebied is erop gericht ruime mogelijkheden te bieden aan agrariërs maar wel binnen randvoorwaarden om het waardevolle landschap te beschermen en te verbeteren. De reden voor deze randvoorwaarden is de keuze in deze visie om een aantrekkelijk buitengebied na te streven. Verstening van het landschap wordt bijvoorbeeld tegengegaan. In het buitengebied is al langer een geleidelijk proces aan de gang waarin het aantal agrarische bedrijven gestaag afneemt. Bij bedrijven die stoppen wordt de voormalige bedrijfswoning veelal nog bewoond door de rustende boer of wordt deze woning verkocht aan een "burger". Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is in principe toegestaan. Omdat onderhavig plan kan voldoen aan de betreffende wijzigingsvoorwaarden, past het plan binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Roerdalen 2030.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Onderhavige ontwikkeling betreft een planvoornemen die onder module 10.b valt van het gemeentelijk kwaliteitsmenu aangezien er sprake is van de wijziging van een functie (agrarisch naar wonen) van een bestaande bebouwde locatie. De locatie is gelegen binnen een bestaande cluster/lint van woonbebouwing.

Een landschappelijke inpasing is aan de orde. Een kwaliteitsbijdrage is niet aan de orde omdat het bouwvlak wordt verkleind en het toegestane bebouwd oppervlak van 500 m² niet wordt overschreden.

Het inpassingsplan is door de omgevingscommissie op 7-11-2017 onder voorwaarden akkoord bevonden.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.2 Verkeer en parkeren

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

4.2.1 Verkeersstructuur

In onderhavige situatie is er geen sprake van een nieuwe inrit. Het aantal verkeersbewegingen zal afnemen omdat er geen bedrijf meer wordt geëxploiteerd. Kortom, de ontwikkeling heeft geen nadelig effect op de bestaande verkeersstructuur.

4.2.2 Parkeren

Zoals hierboven vermeld voorziet het planvoornemen niet in een extra verkeersaantrekkende werking. Derhalve behoeft er geen extra parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om minimaal 2 auto's te parkeren.

4.3 Geluidshinder

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een geluidsgevoelig object. Er is enkel sprake van omvorming van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Hiervoor behoeft conform het gestelde in artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder daarom geen akoestisch onderzoek te worden verricht. Naast wegverkeerslawaaï zijn ook de aspecten industrielawaai en spoorweglawaaï niet aan de orde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

4.4.1 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Op de kaarten van de gemeente Roerdalen van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het planvoornemen voorziet niet in nieuw vrijkomend afvalwater (alleen van huishoudelijk afvalwater is sprake, maar dat is ook in de bestaande situatie reeds het geval). Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en

daarmee tevens de beste optie.

Ten aanzien van het rioleringsplan 2016-2021 kan in relatie tot onderhavig planvoornemen nog worden gesteld dat het planvoornemen (omvorming locatie van agrarisch naar Wonen) geen negatief effect heeft. In de nieuwe situatie is alleen sprake van huishoudelijk afvalwater. In de oude situatie was dit de laatste jaren ook het geval doch was het planologisch mogelijk om ook bedrijfsmatig water te produceren.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het riool en dit zal in de toekomst niet wijzigen.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. Hierin zal geen wijziging optreden ten opzichte van de bestaande situatie. Door de gelijkblijvende verhardings- en bebouwingssituatie alsook de afnemende bouwbaarheid hoeven er geen aanvullende bergingseisen te worden gesteld.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe verharding. Het oprichten van bebouwing zal niet worden toegestaan. Daarmee is er ook geen sprake van een nieuwe infiltratiebehoefte. Door de gelijkblijvende verhardings- en bebouwingssituatie alsook de afnemende bouwbaarheid hoeven er geen aanvullende bergingseisen te worden gesteld.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Ecologie

4.5.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

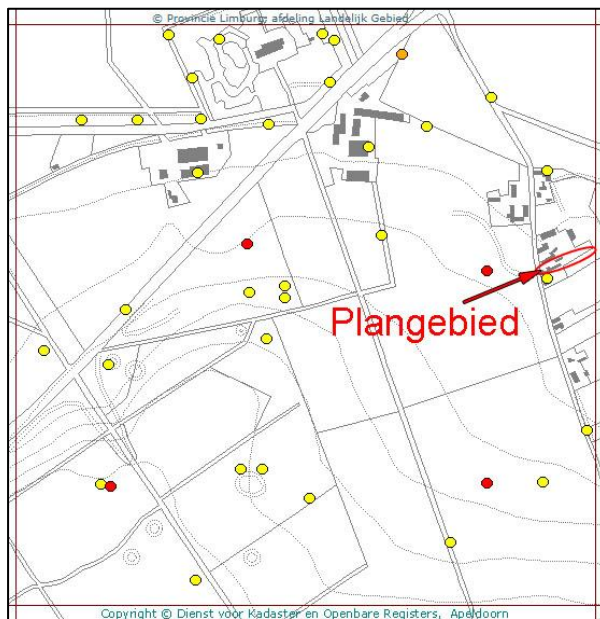
Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Voorliggend plan voorziet in het omvormen van een agrarisch bouwblok tot een woondoeleindenlocatie. Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats. Het erf wordt niet vergroot of verkleind. Het planvoornemen voorziet tevens in een afname van planologische bebouwingmogelijkheden.

4.5.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen verricht/gedaan van beschermde flora en fauna.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

4.5.3 Gebiedsbescherming

Aangezien de functie van de woning niet wijzigt (blijft wonen) heeft onderhavig planvoornemen geen externe werking. Daar komt bij dat in de nieuwe situatie geen agrarisch bedrijf met externe effecten meer geëxploiteerd kan worden.

Derhalve vormt gebiedsbescherming geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen.

4.6 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen.

In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgavingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten.

- In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan een uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- de initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart. Daarnaast beschikt de provincie Limburg over de Cultuurhistorische Waarden Kaart, waarin binnen diverse kaartlagen bijvoorbeeld de archeologische verwachtingswaarde kan worden bekeken en de in het verleden gedane vondsten.

De gemeente Roerdalen heeft een archeologische verwachtingswaardenkaart voor haar gehele grondgebied. Op deze kaart is het plangebied aangeduid als een gebied dat een middelhoge verwachtingswaarde heeft. Bij bodemingrepen van dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van meer dan 1.000m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het planvoornemen voorziet niet in bodemversturende ingrepen. Derhalve is het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig planvoornemen is er sprake van een functie-/gebruikswijziging aangezien de bestemming/functie wijzigt. Echter de functie wordt niet gevoeliger (de woning blijft voor woondoeleinden in gebruik en de gebouwen en erf worden ook niet gevoeliger van functie).

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van

woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in activiteiten die een milieubelasting hebben aangezien er in de nieuwe situatie sprake is van een burgerwoning zonder bedrijfsactiviteiten.

Ten aanzien van het goede woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat dit gegarandeerd is. De omliggende objecten betreffen burgerwoningen. Hierdoor kan worden gesteld dat deze enerzijds geen milieubelasting met zich meebrengen en anderzijds zorgen voor afscherming ten opzichte van bedrijfsactiviteiten op grotere afstand van de planlocatie.

Daarnaast kan op basis van deze gegevens worden gesteld dat, gezien het feit dat het planvoornemen niet voorziet in de bouw van nieuwe gevoelige objecten, ruimten of functies, in de omgeving gelegen bedrijven (weliswaar op grote afstand) niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door onderhavig planvoornemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object (woning is aanwezig en blijft aanwezig). Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Risicovolle inrichtingen

Binnen een afstand van ca. 350 meter zijn geen inrichtingen aanwezig. Er zijn derhalve geen risicocontouren gelegen over de planlocatie of in de nabijheid van de planlocatie.

Het plaatsgebonden en groepsrisico risico vormen derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Over de N274 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De N274 is op basis van de regeling Basisnet niet aangewezen als basisnetroute.

Voor de N274 geldt een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Het invloedsgebied bedraagt 355 meter. Gezien de afstand tot de genoemde weg is een verantwoording van het groepsrisico op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes niet aan de orde.

Het vorenstaande betekent dat met de N274 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N274 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

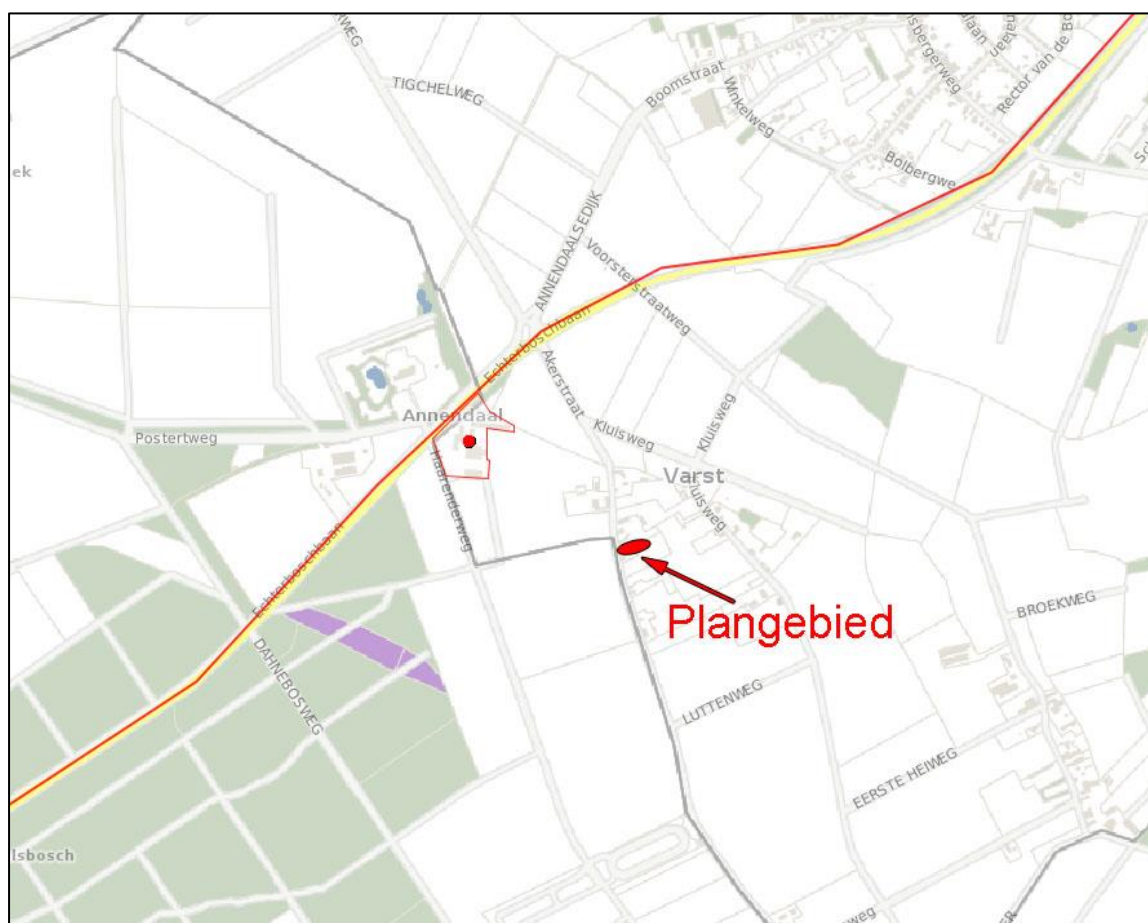
Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een afstand van 1.000 meter zijn geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen gelegen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid aangezien het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een risicobron is gelegen. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

4.10 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien er aansluitingen nader uitgewerkt dienen te worden, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

4.11 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

In onderhavig geval is er sprake van het omvormen van een bedrijfswoning met bebouwing in een burgerwoning. Onderhavig planvoornemen is daarmee NIBM.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Om deze reden is het besluit niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan 'Akerstraat 9 te Posterholt' van de gemeente Roerdalen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en verbeelding schaal 1:500.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een wijzigingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

5.2 Analoge verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de

condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

5.3 De planregels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat. Onderhavig wijzigingsplan heeft dezelfde opzet als het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening.

Voor een toelichting op de bestemmingen (Wonen en Waarde – Archeologie 5) wordt verwezen naar het moederplan.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Grondexploitatiewet

6.2.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.2.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdreel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;

- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Er is geen sprake van een bouwplan. Derhalve is kostenverhaal niet van toepassing en daarom heeft er ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De voorliggende wijzigingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

De kosten voor de planontwikkeling komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen, heeft geen exploitatieplan behorende bij onderhavig wijzigingsplan te worden opgesteld.

6.3 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten zodat eventuele toegewezen aanvragen van een tegemoetkoming in planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan ter inzage kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen. Het Waterschap Limburg heeft aangegeven dat het plan valt onder de zogenaamde 'ondergrens'. Derhalve geeft het Waterschap Limburg per e-mail d.d. 29 november 2018 aan dat ze geen advies in het kader van het wettelijk vooroverleg uitbrengen.

De Provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 5 december 2018 aangegeven dat het plan is beoordeeld op adequate doorwerking van provinciale belangen. Deze beoordeling van het plan geef voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7.3 Inspraakprocedure

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het wijzigingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een wijzigingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal geen (facultatieve) inspraakprocedure worden opgestart.

7.4 Zienswijzen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het College van B&W binnen 8 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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 wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf ...-...-2019 tot en met ...-...-2019 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijze ingekomen.