

Bestemmingsplan 'De Donck Posterholt'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Bestemmingsplan 'De Donck Posterholt'

Toelichting

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld

07 - 06 - 2018

NL.IMRO.1669.BPPHT2018DEDONCK-VG01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4.	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2.	Planvoornemen	9
2.1.	Plangebied	9
2.2.	Projectprofiel.....	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Regionaal beleid	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	19
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	19
4.2.	Water.....	21
4.3.	Flora en fauna.....	21
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	23
5.1.	Bodemkwaliteit	23
5.2.	Geluid	23
5.3.	Luchtkwaliteit.....	23
5.4.	Externe veiligheid	24
5.5.	Bedrijven en milieuzonering	25
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	26
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	26
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	28
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	28
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	28
7.3.	Toelichting op de regels	28
 Bijlagen		
Bijlage 1.	Nota van zienswijzen	

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

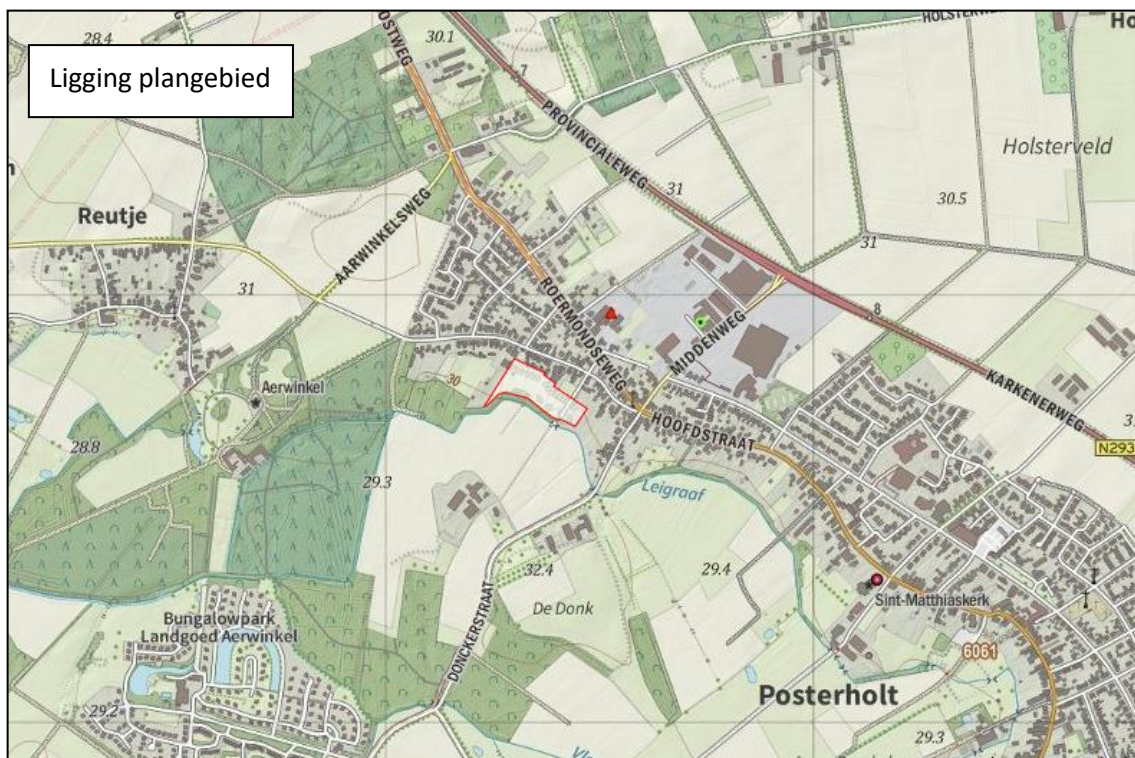
Ten zuiden van de Burgemeester Geradtsstraat te Posterholt wordt met dit bestemmingsplan de nieuwbouwlocatie 'De Donck' (21 wooneenheden) aan de plancapaciteit onttrokken. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders begin 2017 een vooraankondiging conform artikel 1.3.1 Bro gepubliceerd (Stcrt. 22 februari 2017, nr. 10432) waarin de voorgenomen herbestemming van de gronden is aangekondigd. Om meerdere redenen is besloten de onderhavige woningbouwgrond te schrappen:

1. de afgelopen 10 jaar is gebleken dat er geen interesse was in het tot uitvoering brengen van deze woningbouwlocatie;
2. in het kader van het terugbrengen van de planvoorraad is voor de periode 2014 – 2017 het aantal contingenten dat ingezet kan worden voor woningbouw teruggebracht ingevolge de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'. Met het schrappen van deze woningbouwlocatie komen er contingenten beschikbaar die elders in de kern Posterholt op inbreidingslocaties danwel herstructureringslocaties kunnen worden ingezet. Dit is tevens ter verbetering van de leefbaarheid van de kern, bijvoorbeeld door de invulling van lege winkelpanden met woningen; of
3. de vrijkomende contingenten kunnen gebruikt worden voor de saneringsopgave ingevolge de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' voor de periode 2018-2023.

Dit betekent dat de bestemming '*Wonen*' en de bijbehorende bestemmingen '*Tuin*', '*Verkeer*' en '*Groen*' worden gewijzigd naar de bestemming '*Agrarisch*'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw planologisch-juridisch kader te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in dat kader.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Posterholt. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de woningen die zijn gelegen aan de zuidzijde van de Burgemeester Geradtsstraat. De beek Leigraaf stroomt ten zuiden van het plangebied. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de tuin behorende bij de woning Burgemeester Geradtsstraat 11. In het plangebied is een verharde weg gelegen die uitkomt op de Burgemeester Geradtsstraat, en ten westen van het plangebied liggen agrarische gronden met daarop enkele bijgebouwen. Het plangebied is op de navolgende afbeeldingen weergegeven.



Topografische kaart plangebied, plangebied in rood omlijnd (bron: www.opentopo.nl)



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

Het plangebied omvat de percelen, geheel danwel gedeeltelijk, kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummers 67, 68, 2116, 2122, 3497 en 3498. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 14.250 m².

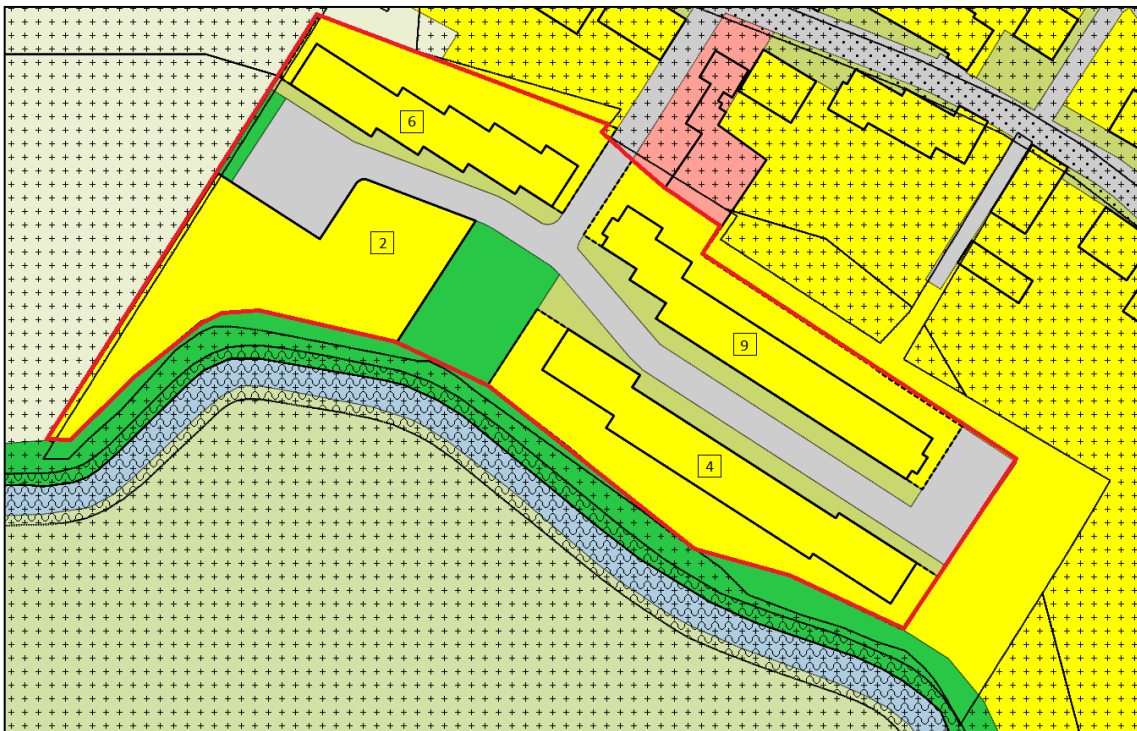
1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” dat op 21 april 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn vier bouwvlakken opgenomen, waar 6 vrijstaande woningen, 9 twee-aaneen woningen en 6 aangegebouwde woningen mogen worden gerealiseerd. In totaliteit gaat het om 21 wooneenheden.

Ook geldt de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - Roerdalslenk II’.

Het planvoornemen om de gronden voor agrarische doeleinden te gebruiken past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Evenmin biedt het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om het plan alsnog mogelijk te maken. Om deze redenen dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met plangebied in rood

1.4. Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2. Planvoornemen

2.1. Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Posterholt. Deze kern – met zo'n 4.000 inwoners – is de grootste kern van de gemeente Roerdalen en is gesitueerd nabij de grens met Duitsland.

Het plangebied omvat de percelen danwel gedeelten ervan kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummers 67, 68, 2116, 2122, 3497 en 3498. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 14.250 m².

Het plangebied is ingeklemd tussen de Leigraaf in het zuiden en de achtererfgebieden van de woningen die gelegen zijn aan de Burgemeester Geradtsstraat in het noorden. Het plangebied is reeds jaren in gebruik als braakliggende grond.

2.2. Projectprofiel

Het voornemen is de gronden terug te bestemmen als agrarische grond. Hierdoor worden de 21 wooneenheden – die mogelijk zijn op basis van het geldend bestemmingsplan – aan de plancapaciteit onttrokken.

Voor de locatie is reeds in 2008 de planologische mogelijkheid gecreëerd om woningbouw te realiseren. Tot op heden is er geen start gemaakt met de bouw van de woningen. Via een vooraankondiging op grond van artikel 1.3.1. Bro is op 22 februari 2017 kenbaar gemaakt dat deze locatie herbestemd zal gaan worden wanneer begin 2018 blijkt dat er geen start is gemaakt met het bouwplan (Stcrt. 22 februari 2017, nr. 10432). Dit bestemmingsplan voorziet in deze herbestemming.

In het kader van de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (2014) dient de gemeente Roerdalen de planvoorraad te saneren. Daarnaast hebben herstructurerings- en inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied op basis van deze Structuurvisie de voorkeur boven uitbreidingsgebieden, zoals het onderhavige bouwplan. Het feit dat op de onderhavige locatie geen start wordt gemaakt met de bouw leidt er toe dat de vrijkomende contingenten beter op een andere wijze ingezet kunnen worden. Allereerst kunnen de contingenten gebruikt worden ter sanering van de planvoorraad in de periode 2018-2023. Ook kan overwogen worden om ze elders in de kern Posterholt in te zetten, bijvoorbeeld voor hergebruik van leegstaande winkelpanden of herstructureringslocaties. Deze maatregel dient daarom tevens als verbetering van de leefbaarheid van de kern Posterholt.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

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

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

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

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

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

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

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

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

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

Beoordeling plan

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

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

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

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

Beoordeling plan

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

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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

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

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Conform het Bro dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven en gemotiveerd indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dit niet benodigd. Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro:

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

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde is, omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 21 wooneenheden worden namelijk juridisch-planologisch aan de planvoorraad onttrokken, en de gronden worden (terug-)bestemd als 'Agrarisch'.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Algemeen

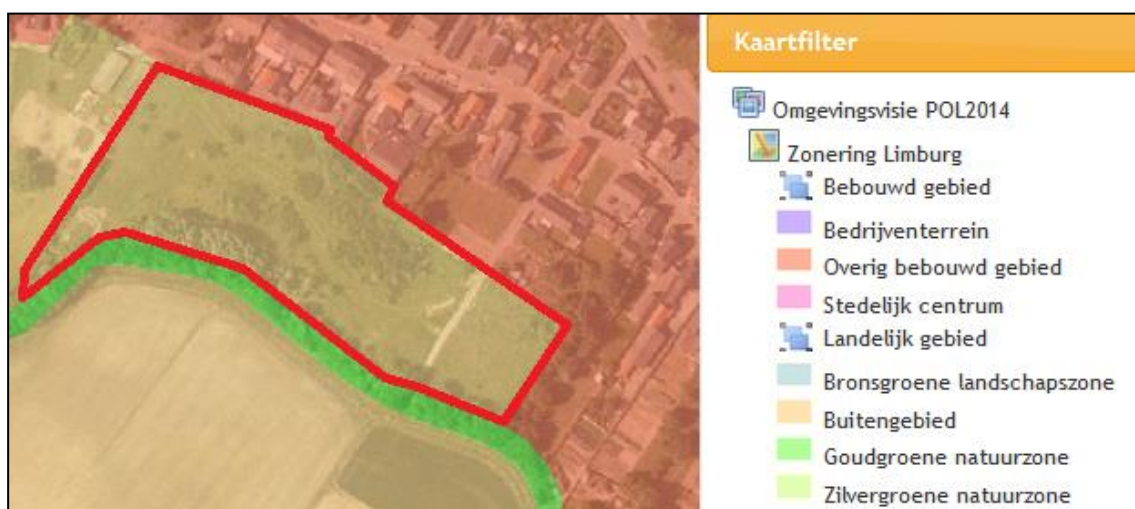
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen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

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van

de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Zonering, wonen en leefbaarheid

Op kaart 1 'Zonering Limburg' is het plangebied aangeduid als 'Buitengebied', gelegen in het landelijk gebied. 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.



Uitsnede POL-kaart 1: Zonering Limburg (plangebied rood omlijnd)

Beoordeling plan

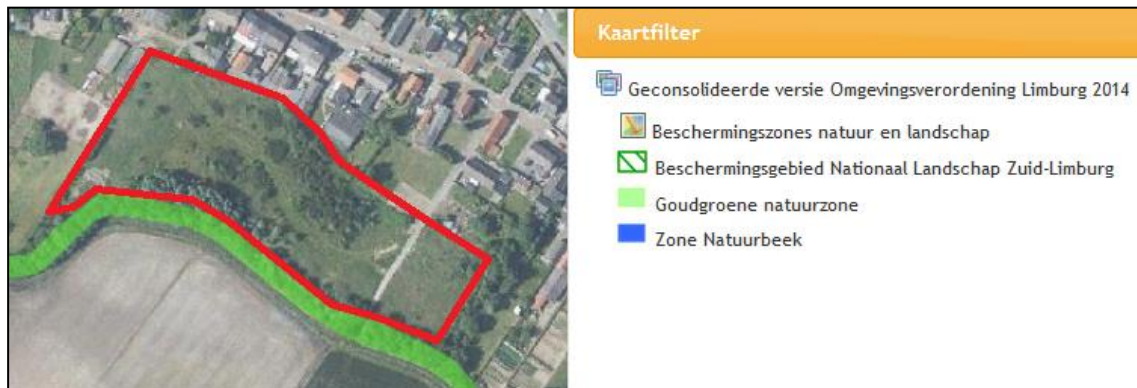
Onderhavig planvoornemen past binnen dit beleid, omdat agrarische gronden bij uitstek horen in het buitengebied.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

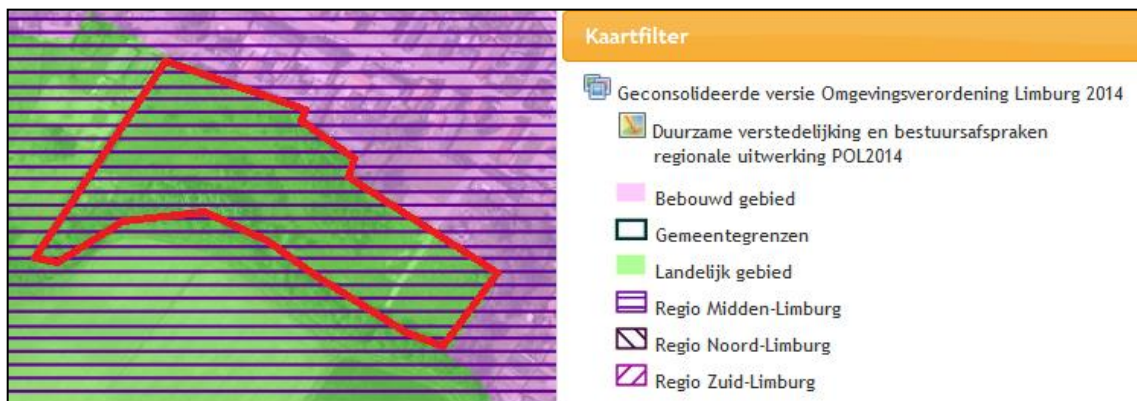
Algemeen

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

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is daarna enkele keren op onderdelen aangepast middels de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: Beschermszones natuur en landschap



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: Duurzame verstedelijking regionale uitwerking POL2014

Het plangebied is gelegen in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II', waarbinnen geen boorput of bodemenergiesysteem mag worden gerealiseerd dieper dan 30 m-mv.

Het planvoornemen grenst aan de Goudgroene natuurzone. De ontwikkelingen naar aanleiding van het planvoornemen zijn gelet op de aard en omvang gering. Daarbij wordt het terrein in gebruik genomen als agrarische grond. Er worden dus geen woningen gebouwd. Daarom worden geen negatieve effecten verwacht op de omgeving en de Goudgroene natuurzone.

Vanuit de Omgevingsverordening en de daarbij behorende Wijzigingsverordening gelden er geen specifieke regels, anders dan hiervoor genoemd, die van invloed zijn op dit planvoornemen.

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

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 17 december 2014 heeft de raad van de gemeente Roerdalen de regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' vastgesteld. Dit beleid richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Binnen dit kader is met de gemeenten in de regio afgesproken dat in de periode 2014 – 2017 minimaal 40% van de (potentiële) overcapaciteit afgebouwd zal worden. Aan deze opgave heeft de gemeente Roerdalen inmiddels voldaan. Voor de periode 2018 – 2023 zal ook nog een gedeelte van de (potentiële) overcapaciteit afgebouwd moeten worden. De omvang hiervan is op dit moment nog niet bekend.

In deze Structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. Deze structuurvisie vervangt de regionale woonvisie en is in regionaal verband en in samenwerking met de provincie Limburg tot stand gekomen en maakt deel uit van het POL2014.

Tot op heden heeft de regio vooral in kwantitatieve zin het plannings- en programmeringsvraagstuk van de geplande woningbouw ingevuld. Huishoudensprognoses en plancapaciteit zijn met elkaar in kwantitatieve zin in verband gebracht, zonder hier verder kwalitatieve of ruimtelijke richting aan te geven. Deze Structuurvisie biedt een toetsings- en afwegingskader voor het invullen van de resterende opgave met nieuwbouw en transformatie. De afzonderlijke gemeenten worden in staat gesteld de meest passende onderdelen uit het beschikbaar instrumentarium in te zetten om daadwerkelijk sturing te geven. De achtergrond van de totstandkoming van de Structuurvisie is de dalende demografische trend.

Zoals uit onderstaande figuur volgt is het marktbeeld van de woningmarkt in Roerdalen 2014-2023 kwetsbaar wat betreft eengezinswoningen in de huursector en rij-, twee-onder-één-kap-, en vrijstaande woningen in de koopsector.



Onderdeel van de Structuurvisie zijn verder de kwaliteitsenvelopen per gemeente. Op grond van de Structuurvisie behoort de kern Posterholt tot de woonzone Platteland Oost. Binnen deze kwaliteitsenvelop zijn voor de gemeente Roerdalen de volgende ambities qua ruimtelijke opgave opgesteld:

- bouwen binnen de contouren (P9/P6);
- inbreiding gaat voor uitbreiding;
- hergebruik bestaand vastgoed;
- reduceren uitbreiding.

WOONZONE	Woon-werkvallei		Platteland oost			
RUIMTELIJKE OPGAVE						
Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V			V		
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V			V		
Hergebruik bestaand vastgoed	V			V		
Reduceren uitbreiding	V			V		
KERN	Melick	Herkenbosch	Posterholt	Montfort	Sint Odilienberg	Vlodrop

Uitsnede kwaliteitsenvelop (ruimtelijke opgave) gemeente Roerdalen

Beoordeling plan

Voor het bouwplan De Donck geldt dat het een bouwplan betreft binnen de zogenaamde rode contour (P9). De realisatie van het bouwplan De Donck betekent echter dat er sprake zal zijn van de uitbreiding van de kern Posterholt, terwijl er binnen de bestaande kern van Posterholt locaties voorhanden zijn waar hergebruik van bestaand vastgoed ter voorkoming van leegstand/verloedering wenselijk is. Een goed voorbeeld hiervan is het voormalige raadhuis aan de markt in Posterholt. In verband met het leefbaar houden van de kernen gaat derhalve, ondanks dat de locatie gelegen is binnen de rode contour, de voorkeur uit naar hergebruik van bestaand vastgoed en het opvullen van de inbreidingslocatie. Dit past ook binnen de nagestreefde krimpstrategie in de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' waar hier navolgend op ingegaan zal worden.

Geconcludeerd kan worden dat met onderhavige planherziening kan worden voldaan aan de beleidskaders van de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Roerdalen 2030

Algemeen

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

De gemeente heeft zich in algemene zin ten doel gesteld om in de gemeente een aantrekkelijk leef- en werkklimaat te creëren voor de bewoners en de bezoekers. Een omgeving van rust, ruimte en groen met goede infrastructuur en voorzieningen is hierbij het uitgangspunt.

Woningmarkt en krimpstrategie

De gemeente Roerdalen wordt aangemerkt als een krimpgemeente. De verwachte krimp in huishoudens zal forse effecten op de woningmarkt hebben. Volgens de prognoses neemt in Midden-Limburg de woningbehoefte af vanaf 2025/2029. De trends vergrijzing, ontgroening en verdunning hebben grote invloed op de woningbouwopgave in Roerdalen. De gevolgen hiervan beginnen op enkele locaties reeds zichtbaar te worden in het straatbeeld. Herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad is noodzakelijk. Door de vergrijzing ontstaat bijvoorbeeld meer vraag naar seniorenwoningen en woon-zorgcomplexen

De gemeente Roerdalen maakt dan ook de keuze voor het actief begeleiden, in plaats het bestrijden van krimp. Dit houdt in dat er niet gebouwd gaat worden om nieuwe mensen aan te trekken, maar dat de inrichting (ruimtelijk en beleidsmatig) wordt afgestemd op de demografische ontwikkelingen. Na decennia van “groeidenken” betekent deze strategie een trendbreuk. Er dient voor gezorgd te worden dat de Roerdalers van nu en van de toekomst met plezier in de gemeente leven en dus een zeer hoge woonkwaliteit hebben, een compact, maar efficiënt voorzieningenaanbod en een bloeiend verenigingsleven, ook al betekent dit dat gebouwen gezamenlijk moeten worden gebruikt of verenigingen echt samen gaan. Uit onderzoek blijkt dat het leefgenot van mensen vooral met dit soort factoren samenhangt.

Voor de realisatie van nieuwe woningen betekent het voorgaande het volgende. De zachte plannen uit het bestaande woningbouwprogramma worden geschrapt en de harde plannen getemporiseerd. De plannen die nog uitgevoerd worden, moeten precies aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag. Een nauwgezette monitoring is daarom van groot belang. Prioriteit krijgt de bestaande woon- en leefomgeving. Herstructurering is een impuls om eventuele achteruitgang van bestaand stedelijk gebied tegen te gaan.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

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

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

Wanneer het kwaliteitsverlies door de ontwikkeling elders wordt gecompenseerd dan gebeurt dit door eerst de waarde van het kwaliteitsverlies uit te drukken in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Met de kwaliteitsbijdrage worden vervolgens de kwaliteitsverbeterende

maatregelen elders uitgevoerd. Dit kan zowel rechtstreeks door de initiatiefnemer, als indirect via storting in een kwaliteitsfonds van de gemeente.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de 'Structuurvisie Roerdalen 2030'. Allereerst omdat met deze herbestemming contingenten vrijkomen die ingezet kunnen worden ten behoeve van herstructurerings- en inbreidingslocaties binnen het bestaande stedelijk gebied. Dit voorkomt onder andere leegstand van vastgoed en komt de leefbaarheid van de kern Posterholt ten goede. Ook bestaat de mogelijkheid om de vrijkomende contingenten te gebruiken om de planvoorraad (woningbouwprogramma) af te bouwen.

Volgens het toetsingskader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu is aangegeven dat voor een dergelijk project geen verplichte basiskwaliteit van toepassing is. Tevens is geen aanvullende kwaliteit LKM of LKM+ bijdrage van toepassing op dit project. Dit omdat een stedelijke ontwikkeling wordt omgezet naar agrarisch, waarmee versterking in het buitengebied wordt voorkomen.

3.4.2. Dorps Omgevingsprogramma (DOP) en structuurvisie Posterholt (2009)

In het DOP is de visie verwoord van wat er nodig is om Posterholt nu en in de toekomst (met een tijdshorizon van 10 jaar: 2010-2020) leefbaar en vitaal te houden. Het DOP vormt als het ware de 'kapstok' voor projecten, programma's, acties en maatregelen die genomen moeten worden om datgene wat in de visie staat, tot uitvoering te brengen.

Vanuit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het opstellen van het DOP Posterholt is gebleken dat er winst valt te halen uit de ruimtelijke situatie. Er is een aantal zaken naar voren gekomen die verder ruimtelijk zijn bekeken en vertaald in een ruimtelijke structuurvisie. Om uiting hieraan te geven, bevat het DOP een wensbeeld van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van Posterholt, het daarop afgestemd ruimtelijk beleid en de wijze waarop die ruimtelijke ontwikkeling mogelijk kan worden gerealiseerd.

Voor het buitengebied is het van belang dat het DOP aangeeft dat er meer recreatieve verbindingen tussen het dorp en de omgeving gewenst zijn en het aanzicht van het dorp verbeterd moet worden.

Het planvoornemen is niet specifiek benoemd in het DOP. Echter, is de realisatie goed voor de leefbaarheid, omdat hiermee leegstand in de plaatselijke woningmarkt tegen wordt gegaan.

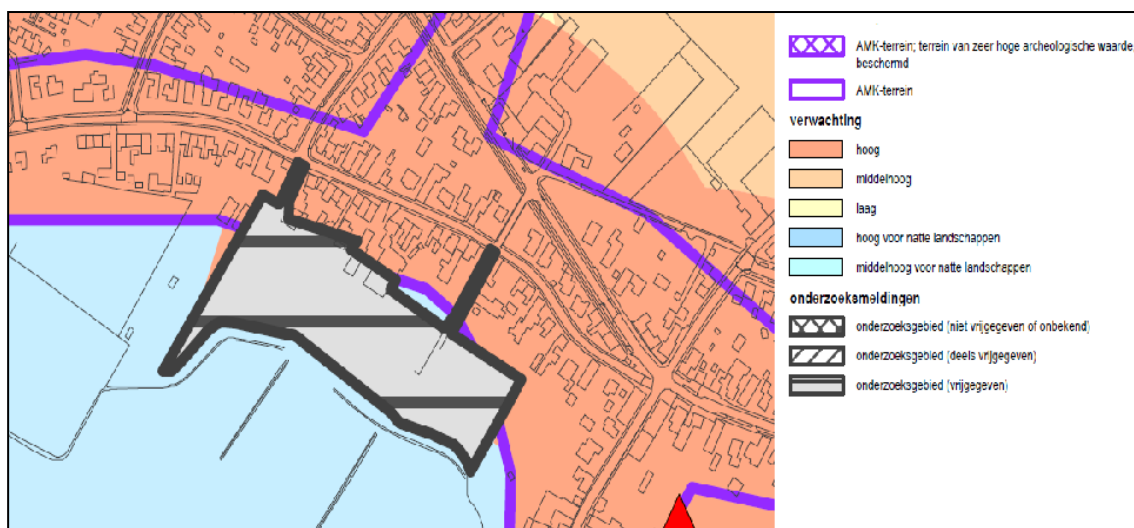
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

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



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

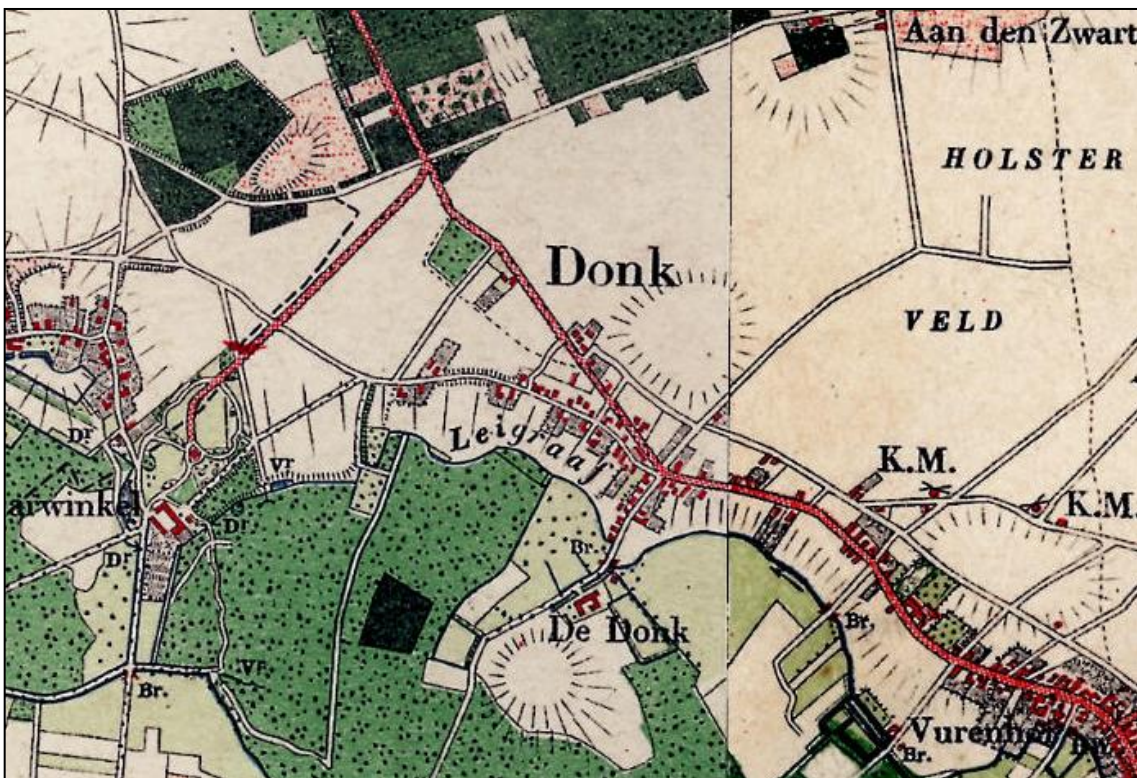
Beoordeling plan

Op basis van de door gemeente Roerdalen vastgestelde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is vast te stellen dat het plangebied gelegen is in vrijgegeven onderzoeksgebied. In het geldend bestemmingsplan is derhalve geen archeologische waarde aan de betreffende gronden toegekend. Het voorgenomen planvoornemen om de gronden als agrarisch te bestemmen levert daarom geen belemmeringen op voor het aspect archeologie. Een archeologisch onderzoek is hier niet noodzakelijk en er is geen dubbelbestemming benodigd ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van historische topografische kaarten blijkt dat het plangebied in het verleden (van 1968 tot 2008) is bebouwd met bedrijfsgebouwen. Voor deze tijd was het plangebied in gebruik als agrarische grond of als achtererfgebied, zoals op navolgende afbeelding is te zien. Tevens is op basis van provinciaal kaartmateriaal bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede topografische kaart 1898

Beoordeling plan

Met onderhavig planvoornemen wordt het plangebied agrarisch bestemd. Hiermee wordt de oorspronkelijke situatie als het ware hersteld.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Rondom is er wel sprake van enige cultuurhistorische waarden. Aan de Burgemeester Geradsstraat zijn enkele waardevolle cultuurhistorische gebouwen gelegen. Dit betreffen huisnummers 17 en 21. Beiden zijn gebouwd volgens de bouwstijl 'traditionalisme'. De objecten zijn van belang omdat het specimen van bouwtraditie betreffen. De Burgemeester Geradsstraat is aangewezen als een weg ouder dan 1805. Als laatste is de tuin rondom kasteel Aerwinkel van cultuurhistorisch belang (overigens ook het kasteel zelf). Deze als Rijksmonument aangewezen tuin is op landschappelijke wijze aangelegd midden 19^e eeuw met het kasteel als middelpunt.

Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan, omdat er geen cultuurhistorische objecten worden benadeeld.

4.2. Water

Algemeen

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

Beoordeling plan

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied hoofdzakelijk als braakliggende en onverharde grond in gebruik. Een zijweg richting de Burgemeester Geradtsstraat is verhard en gelegen binnen het plangebied.

Toekomstige situatie

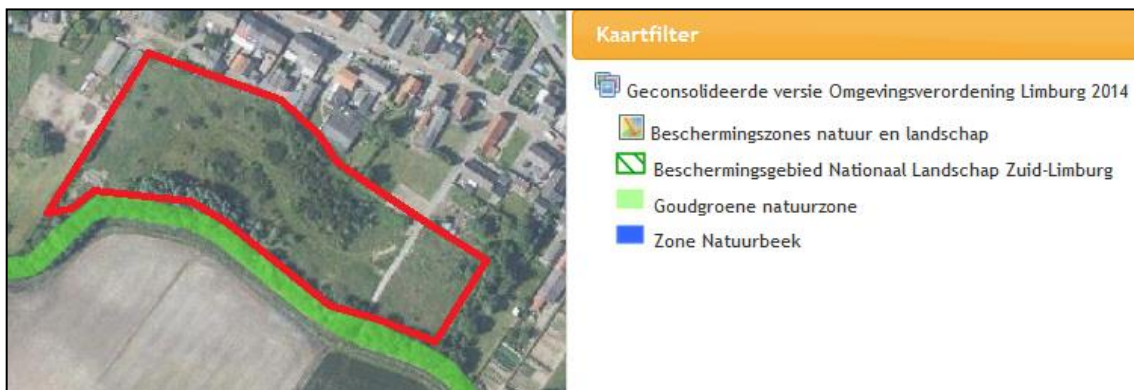
Het plan is de grond agrarisch te bestemmen en te gebruiken. De verhardingen binnen het plangebied worden daartoe verwijderd, waardoor de gronden agrarisch kunnen worden gebruikt. Door de afname van het verharde oppervlak en gezien de aard van het planvoornemen is het niet benodigd waterhuishoudkundige maatregelen te nemen. Het planvoornemen heeft geen nadelige gevolgen of effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Een wateradvies van waterschap Limburg is in het onderhavige geval daarom niet benodigd.

4.3. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

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



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: kaart 4 beschermingszones natuur en landschap

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt direct grenzend aan de Goudgroene natuurzone. Dit betreft de beek Leigraaf. Op basis van de afstand en de aard van de voorgenomen activiteiten (agrarische grond) worden geen negatieve effecten verwacht op instandhoudingsdoelen van de beschermde natuurgebieden op grond van de Wet natuurbescherming. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot vermindering van de oppervlakte van de Goudgroene natuurzone of van de samenhang tussen gebieden. Met de ingrepen worden de potenties voor behoud en ontwikkeling van waarden niet aangetast.

Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als braakliggend terrein. Het gras wordt met regelmaat gemaaid ten behoeve van hooi. De openbare weg is geasfalteerd. De aanwezigheid van beschermde flora en fauna kan hierdoor worden uitgesloten. Het voornemen heeft geen negatief effect op beschermde flora, zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden. Er worden geen gebouwen of bouwwerken gerealiseerd.

Zorgplicht

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

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

Conclusie

Aldus wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met de geldende natuurwetgeving. De zorgplicht dient echter altijd in acht te worden genomen.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodemkwaliteit

Algemeen

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

Beoordeling plan

Aangezien het feit dat in de huidige situatie de bodem geschikt is gemaakt voor de functie Wonen, en omdat er geen (vermoeden van) ernstige bodemverontreiniging aanwezig is wordt in dit kader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Een vooronderzoek of aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

5.2. Geluid

Algemeen

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

Conclusie

Ingevolge dit bestemmingsplan wordt geen geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Gelet hierop hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

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

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;

- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Beoordeling plan

Gezien de oppervlakte (circa 11.700 m²) en gezien het feit dat er een agrarische bestemming zonder bouwvlak wordt mogelijk gemaakt, valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Externe veiligheid

Algemeen

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

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen) dient het aspect externe veiligheid meegewogen te worden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het begrip beperkt kwetsbaar object gedefinieerd. Nieuwe

(beperkt) kwetsbare objecten moeten buiten de risicocontour van bestaande risicobronnen (inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen, luchthavens) gerealiseerd te worden.

Beoordeling plan

Gezien het feit dat er geen (beperkt) kwetsbaar object of risicovol object wordt mogelijk gemaakt, omdat de voor wonen bestemde grond wordt gewijzigd naar agrarisch bestemde grond, is het aspect externe veiligheid niet aan de orde.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Het planvoornemen behelst de realisatie van agrarische gronden (zonder bebouwing). Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bedrijfsvestiging mogelijk gemaakt, waardoor deze ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de woonfuncties in de omgeving teweegbrengt. Het plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

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

De realisering van onderhavige ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer, in dit geval de gemeente Roerdalen.

6.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen.

Beoordeling plan

In dit geval is voorzienbaarheid gecreëerd door de vooraankondiging conform art. 1.3.1 Bro (Stcrt. 22 februari 2017, nr. 10432). Uit de publicatie van 22 februari 2017 volgt dat indien begin 2018 geen start is gemaakt met de woningbouwontwikkeling, de onderhavige locatie herbestemd zal worden. Onderhavig bestemmingsplan is een direct voortvloeisel uit deze vooraankondiging, omdat er geen start is gemaakt met het bouwplan. Echter, vanwege de gecreëerde voorzienbaarheid is de kans dat een eventuele planschadeclaim toegekend dient te worden beperkt.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. In onderhavig geval zijn er geen provinciale belangen, waardoor het bestemmingsplan niet ter vooroverleg is toegestuurd.

Inspraak- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 10 april 2018 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in

de Staatscourant. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken.

Er zijn door drie partijen zienswijzen kenbaar gemaakt. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. Eén zienswijze is deels gegrond verklaard en deels ongegrond verklaard.

De overige twee zienswijzen zijn ongegrond verklaard. Voor de verdere inhoud wordt verwezen naar bijlage 1 'Nota van zienswijzen'.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

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

7.2. Toelichting op de verbeelding

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

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Agrarisch

De als agrarisch bestemde gronden bevatten geen bouwvlak. De gronden zijn dus uitsluitend te gebruiken voor agrarische doeleinden, zoals akker- en landbouw. De regels zijn opgebouwd conform de bestemming 'Agrarisch' van bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen" en conform de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' van bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening".

Algemene regels

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

Overgangs- en slotregels

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

Bijlagen

Bijlage 1. Nota van zienswijzen