



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Boomstraat 18a-d Posterholt

Gemeente Roerdalen

Ontwerp

colofon

projectnaam

Boomstraat 18a-d Posterholt

datum

1 december 2023

projectnummer

P06273

IMRO-identificatienummer

NL.IMRO.1669.BPPTH2023BOOMSTR18-OW01

opdrachtgever

Particulier

Concept

31 oktober 2023

Ontwerp

1 december 2023

Vaststelling

BRO

projectleider

WBI

projectteam

WvdH

bron kapt

BRO

review

WBI

Industriestraat 94

5931 PK Tegelen

+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl

www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Opbouw bestemmingsplan	8
2	GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	10
3	BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	12
3.1.4	Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	13
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december) en de Omgevingsverordening Limburg 2021	15
3.3	Regionaal beleid	21
3.3.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1	Omgevingsvisie Roerdalen 2050	23
3.4.2	Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022	24
3.4.3	Kwaliteitskader Roerdalen	25
4	OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1	Milieuaspecten	27
4.1.1	Bodem	27
4.1.2	Geluidhinder	28
4.1.3	Luchtkwaliteit	28
4.1.4	Externe veiligheid	30
4.1.5	Milieuzonering	32
4.1.6	Milieueffectrapportage	34
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.2.1	Archeologie	34
4.2.2	Cultuurhistorie	35
4.3	Leidingen en infrastructuur	36
4.4	Ecologie	36
4.5	Verkeer en parkeren	38
4.5.1	Verkeer	38
4.5.2	Parkeren	39
4.6	Waterhuishouding	39
5	JURIDISCHE ASPECTEN	42
5.1	Planonderdelen	42
5.2	Toelichting op de verbeelding	42
5.3	Toelichting op de planregels	42
5.3.1	Inleidende regels	43

5.3.2	Bestemmingsregels	43
5.3.3	Algemene regels	44
5.3.4	Overgangs- en slotregels	45

6 HANDHAVING 46

7 HAALBAARHEID 47

7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

8 PROCEDURE 48

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1 Vooronderzoek NEN 5725

Bijlage 2 AERIUS notitie

Bijlage 3 Omgevingsdialoog

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft de formalisatie van een al omgebouwd garagebedrijf tot appartementen en kamerverhuur gelegen aan de Boomstraat 18a-d te Posterholt. Hierbij zal de huidige bedrijfsbestemming worden omgezet naar een woonbestemming met aanvullende ruimte voor bestaande dienstverlening (schuldhelpverlening) en bestaande detailhandel in Chesterfield meubels met ondergeschikt een meubelstoffeerderij. De dienstverlenende functie en de detailhandel wordt op termijn beëindigd. Aangezien het huidige juridisch-planologisch kader niet aansluit bij de feitelijke situatie is besloten om middels een nieuw bestemmingsplan te voorzien in een passend en actueel juridisch-planologisch kader. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier invulling aan. De ligging van het plangebied is onderstaand weergegeven.



Figuur 1.1: Topografische kaart met globale aanduiding planlocatie (rode pijl)

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Boomstraat 18a-d te Posterholt en omvat het perceel kadastraal bekend als Posterholt, sectie B, nummer 3467. De ligging van het plangebied is weergegeven op de onderstaande kadastrale kaart. Het perceel grenst aan het buitengebied en wordt omringd door woningen en agrarische gronden.



Figuur 1.2: Uitsnede luchtfoto met kadastrale percelen en aanduiding plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 1e herziening Kernen Roerdalen

Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan '1 e herziening Kernen Roerdalen', zoals vastgesteld op 21 april 2016 door de gemeenteraad van Roerdalen. Binnen het bestemmingsgebied geldt de bestemming 'Bedrijf', en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Tevens ligt de gebiedsaanduiding 'milieuzone Roerdalslenk II' over het perceel en is er een bouwvlak, een functieaanduiding bedrijfswoning, een functieaanduiding detailhandel en de maatvoering: maximum bouwhoogte: 6 m, maximum goothoogte: 5 m opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' met rood omlijnd het plangebied van het planvoornemen

De aanwezige verkoop van Chesterfieldmeubels en bijbehorende meubelstofeerderij is passend binnen het geldende bestemmingsplan. De bestaande legale bedrijfswoning, het appartement op de benedenverdieping en de kamers worden in strijd met de geldende bestemming gebruikt. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Bedrijf'. Ter plaatse van de desbetreffende bestemming is het niet toegestaan om woningen die niet verbonden zijn aan het naastgelegen bedrijf te realiseren. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. In de feitelijke situatie zijn twee appartementen en 6 kamers bestemd voor kamerverhuur aanwezig. Ook het aanwezige bureau voor schuldhulpverlening is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de huidige situatie te formaliseren is

derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn geen afwijking- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de appartementen en kamers en het bureau voor schuldhulpverlening geformaliseerd kunnen worden.

Conclusie

Het planvoornemen past niet rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan. De voorliggende ontwikkeling dient dan ook planologisch te worden geregeld via een herziening van het bestemmingsplan. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' worden in paragraaf 4.2 van deze toelichting nader toegelicht in het kader van het aspect 'archeologie'. Daarnaast geldt voor de gehele planlocatie de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II'. Dit brengt beperkingen met zich mee op een diepte van meer dan 30 meter. Het onderhavige bouwplan ziet niet op bodemingrepen dieper dan 30 meter en deze aanduiding levert voor het planvoornemen dan ook geen belemmeringen op.

Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers

Daarnaast geldt ter plaatse het Facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers', zoals vastgesteld op 23 mei 2019 door de gemeenteraad van Roerdalen. Met het facetbestemmingsplan worden de binnenplanse mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de vigerende bestemmingsplannen geschrapt. Zo ook in het vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderhavige toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 komt de handhaving van het plan aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 8 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2 GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

De 2 appartementen en 6 kamers zijn reeds gerealiseerd en bevinden zich aan de rand van de dorpskern Posterholt van de gemeente Roerdalen. Gemeente Roerdalen is gelegen ten zuiden van de stad Roermond en grenst aan de zuidoostzijde aan de Duitse grens en in noordwestelijke richting aan de gemeenten Echt-Susteren en Maasgouw. De gemeente Roerdalen bestaat uit een zestal dorpskernen en een aantal buurtschappen en gehuchten. De dorpskern Posterholt is zuidelijk gelegen binnen de gemeente Roerdalen.

Meer specifiek is het plangebied gelegen aan de Boomstraat 18a-d. Dit perceel staat kadastraal bekend als Posterholt, sectie B, nummer 3467. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.230 m². Ter plaatse is momenteel het bedrijf Ledo Interior gevestigd aan de achterzijde van het perceel welke Chesterfield meubels verkoopt en repareert. Aan de voorzijde bevindt zich een kantoorruimte welke wordt verhuurd aan een bureau voor schuldhulpverlening. Op de bovenverdieping bevindt zich de legale bedrijfswoning. Het andere, levensloopbestendige appartement, bevindt zich op de benedenverdieping. Op de bovenverdieping zijn tevens zes kamers gerealiseerd welke momenteel worden verhuurd. Het plangebied grenst ten westen en noorden aan agrarische gronden en ten oosten en zuiden aan woningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Boomstraat welke aansluiting vindt aan de Annendaalse Dijk ten zuiden en aan de Hoofdstraat, Vlodropperweg en Heinsbergerweg ten noorden van het plangebied. De Annendaalse Dijk sluit aan op de N274 waarmee andere omliggende dorpskernen kunnen worden bereikt.



Figuur 2.1: Vooraanzicht van het plangebied in de huidige situatie (bron: Google maps)

2.2 Toekomstige situatie

De twee appartementen en zes kamers zijn reeds gerealiseerd en het initiatief voorziet derhalve niet in bouw- of sloopwerkzaamheden. Wel zal in de toekomst het pand worden gesloopt. De wens van initiatiefnemer is om er vervolgens grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren. Dit zal plaatsvinden als de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Voor een dergelijke ontwikkeling zal een separate planologische procedure gevoerd worden.

De bestaande bedrijvigheid op het perceel zal vooralsnog worden voortgezet. De bestaande bedrijfsactiviteiten van de meubelhandel Ledo interior en het kantoor voor schuldhulpverlening zullen worden geschaard onder de functieaanduiding 'Detailhandel' en 'Dienstverlening'. Voor beide functies wordt een uitsterfconstructie opgenomen. Indien de bestaande bedrijfsactiviteiten gedurende 1 jaar niet als zodanig uitgeoefend worden, dan kan binnen het plangebied het gebouw niet meer worden gebruikt voor de betreffende bedrijfsactiviteiten en zijn enkel nog woondoeleinden toegestaan.

De aanwezige bedrijfsmatige opslag van onder andere (bouw)materialen op het buitenterrein zal worden verwijderd, zodra er sprake is van een onherroepelijke bestemming 'Wonen'.

Aangezien het huidige juridisch-planologisch kader niet volledig aansluit bij de feitelijke situatie is besloten om middels dit nieuwe bestemmingsplan het juridisch-planologisch kader af te stemmen op de bestaande situatie waarbij het perceel een woonbestemming krijgt toegekend.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundig wijzigt er momenteel ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is namelijk geen sprake van een fysieke wijziging van het pand. De bestemmingswijziging heeft enkel betrekking op een functionele wijziging van het pand van bedrijf naar wonen met bestaande bedrijfsactiviteiten. Het initiatief heeft dan ook geen stedenbouwkundige of ruimtelijke consequenties.

3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

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

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

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

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

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

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;

13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Rarro van toepassing.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiverings-instrument welke de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties van twaalf of meer woningen, sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Voor bedrijfslocaties geldt dat een toename van 500 m² bruto vloeroppervlak Ladderplichtig is (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Afweging

Er is planologisch 1 bedrijfswoning gerealiseerd waarvan het gebruik veranderd wordt naar een reguliere woning. Daarnaast wordt er planologisch één levensloopbestendige woning op de benedenverdieping toegevoegd. Tevens worden er planologisch 6 kamers ten behoeve van kamerbewoning geregeld. Afgezien van circa 200 m² dienstverlening worden er verder geen vierkante meters bedrijvigheid aan het plangebied toegevoegd. Gelet op de jurisprudentie is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief is daardoor niet ladderplichtig. Wel moet de nut en noodzaak van het initiatief onderbouwd worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op de behoefte wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3 en 3.4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale Omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

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

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast is een nieuwe omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

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

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

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

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

Wonen en leefomgeving

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

Het provinciaal belang binnen het thema wonen en leefomgeving omvat het creëren en behouden van een woningaanbod / planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Er dienen voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar te zijn in Limburg. Alle woningbouwontwikkelingen worden door de provincie Limburg beschouwd als provinciaal belang.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig

dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Dit bestemmingsplan voorziet in een omzetting van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met bestaande bedrijvigheid. Er wordt planologisch één levensloopbestendige woning op de begane grond toegevoegd en 6 onzelfstandige woningen in de vorm van kamerbewoning. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Er is sprake van bestaande bebouwing die hergebruikt wordt op een inbreidingslocatie binnen stedelijk gebied. De woningen worden allen verhuurd. De huur bedraagt voor alle woningen minder dan € 850,- waardoor de woningen vallen binnen het goedkope en het middenhuursegment. Hierdoor draagt het initiatief bij aan het reduceren van het tekort aan goedkope woningen. Daarnaast bestaat er in Limburg tevens een tekort aan levensloopbestendige woningen. Hierdoor draagt het initiatief bij aan het reduceren van dit tekort. De functiewijziging is hiermee passend binnen de POVI Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december) en de Omgevingsverordening Limburg 2021

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

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt. De instructieregels onder de Omgevingswet zijn verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2021. De regels welke doorwerking hebben op het plangebied zijn ter onderbouwing opgenomen.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

Onder de huidige Omgevingsverordening zijn de volgende voorschriften binnen het plangebied van toepassing:

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 (Omgevingsverordening Limburg 2014) van de verordening het navolgende bepaald:

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

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen Omgevingsverordening 2014

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

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

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

De gemeente Roerdalen maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld.

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

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

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

Klimaatadaptatie

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

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

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

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

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

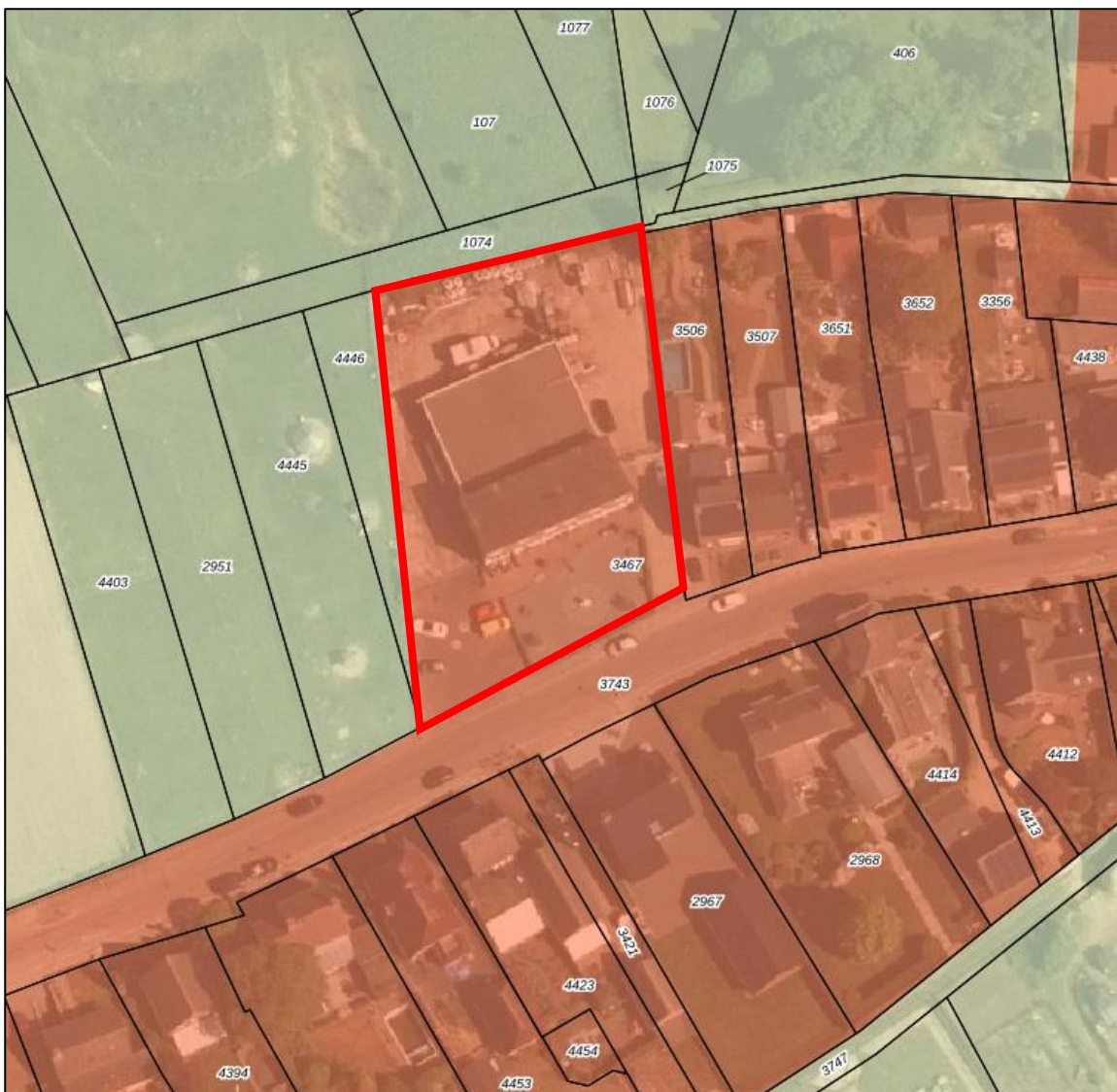
Omgevingsverordening Limburg 2021

Onder de toekomstige Omgevingswet zijn de volgende voorschriften binnen het plangebied van toepassing:

Instructieregels 'Wonen, werken en recreëren' Omgevingsverordening 2021

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen gebied 'Landelijke kern' en de regio Midden-Limburg (thema: verstedelijking).

Voor het gebied Landelijk kern is de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied belangrijk. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Met het omzetten van het bestaande pand naar wonen wordt de bedrijfsbestemming gesa-
neerd. Dit in zoverre dat alleen nog de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Het beperken van het aantal mogelijke bedrijfsactiviteiten tot alleen de bestaande activiteiten leidt tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.



Figuur 3.2.2.1: Uitsnede kaart Wonen, Werken en recreëren Omgevingsverordening Limburg 2021 (plangebied rood)

In hoofdstuk 12 van deze omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen.

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

1. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
2. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
3. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
4. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
5. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Milieu- en omgevingsaspecten onder de Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021

Roerdalslenk II

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 en bij de Omgevingsverordening Limburg 2021 blijkt dat het plangebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk II verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter (in zone II) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Beekdal

Conform kaart 7 'Landschap' van de Omgevingsverordening Limburg 2021 bevindt het plangebied zich voor een klein gedeelte aan de achterzijde van het perceel binnen de aanduiding 'beekdal'. De regels opgenomen ter bescherming van de beekdalen zijn enkel van toepassing op gebieden gelegen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Daarnaast is er sprake van de juridische-planologische borging van de feitelijke situatie waardoor er geen sprake is van een toename aan verharding of grond- en bodemwerkzaamheden. De aanduiding heeft derhalve geen belemmerende werking op het planvoornemen.

Afweging

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie) en Omgevingsverordening Limburg 2021

Voor dit initiatief is de toets aan de Omgevingsverordening 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2021 (die per 1 januari 2024 in werking treedt) gelijk. Vandaar dat deze afweging hier samen genomen wordt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Er is planologisch 1 bedrijfswoning gerealiseerd waarvan het gebruik veranderd wordt naar een reguliere woning. Daarnaast wordt er planologisch één levensloopbestendige woning op de benedenverdieping toegevoegd. Tevens worden er planologisch 6 kamers ten behoeve van kamerbewoning gelegaliseerd. In totaal worden er 7 wooneenheden toegevoegd. Uit jurisprudentie² blijkt dat een laddertoets verplicht is bij 12 of meer woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet te worden doorlopen. Afgezien van circa 200 m² dienstverlening worden er verder geen vierkante meters bedrijvigheid aan het plangebied toegevoegd. Gelet op de jurisprudentie is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief is daardoor niet ladderplichtig. Wel moet de nut en noodzaak van het initiatief onderbouwd worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt onderbouwd in paragraaf 3.3 en 3.4.

Bestuursafspraken wonen en instructieregels 'Wonen, werken en recreëren'

Conform artikel 2.4.2 van de geconsolideerde Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2021 dient de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen te beschrijven dat:

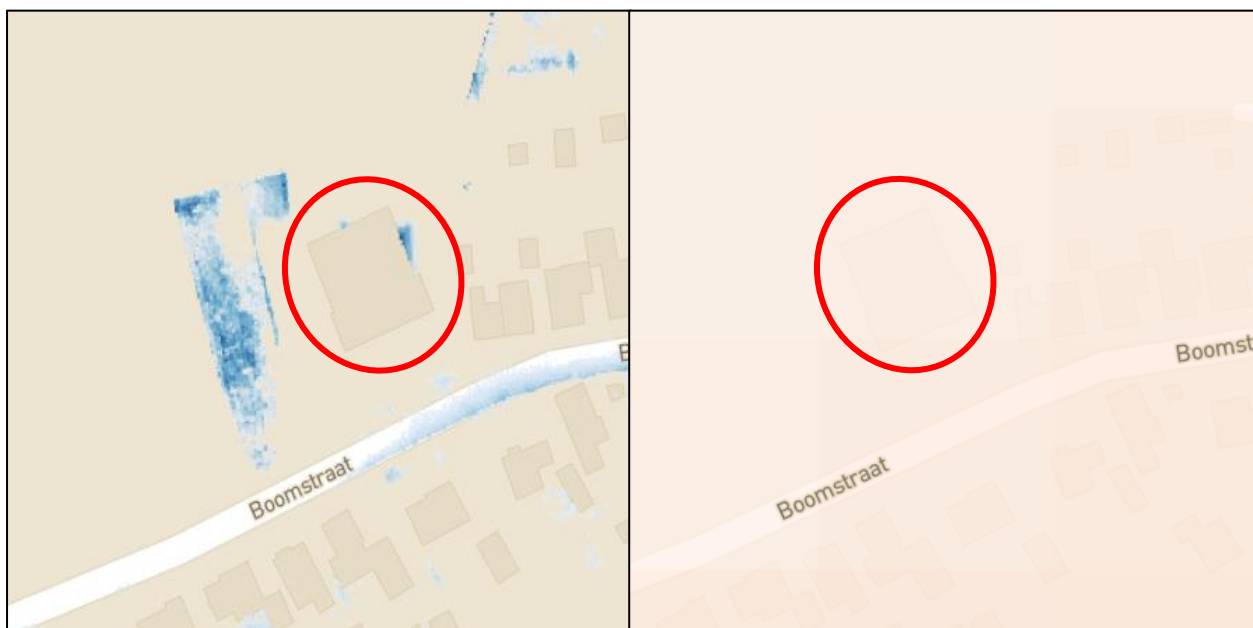
² ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
Het initiatief sluit aan bij het Limburgse principe om zorgvuldig om te gaan met de ruimte en voorraden. Het initiatief voorziet namelijk in het streven naar mogelijkheden voor functiecombinaties (meervoudig ruimtegebruik) en het benutten van het reeds bestaande gebouw. Hiermee wordt leegstand voorkomen. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen de stedelijke contouren waarmee voldaan wordt aan de algemene zonering. In paragraaf 3.2.1 wordt onderbouwd hoe het initiatief rekening houdt met hoofdstuk 5 van de provinciale omgevingsvisie.
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
Het initiatief wordt in paragraaf 3.3.1 aan het regionaal beleid getoetst waaruit blijkt dat er voor het initiatief een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte bestaat.
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
Met onderhavig initiatief wordt het gebruik van een bedrijfswoning naar een reguliere woning veranderd en wordt er een levensloopbestendige woning en 6 onzelfstandige woningen (kamers) toegevoegd. In de regio Midden-Limburg worden woningbouwplannen met meer dan 10 woningen regionaal afgestemd. Daar is in dit geval geen sprake van.
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
De toe te voegen woning wordt opgenomen in de planmonitor.
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.
De levensloopbestendige woning en de kamerwoningen zijn reeds gerealiseerd. In artikel 4.4.4 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geborgd wordt dat de woning als levensloopbestendige woning vormgegeven en gebruikt wordt.

Klimaatadaptatie

Het plan bevindt zich in de omgeving van bestaand bebouwd gebied waardoor het niet significant zal bijdragen aan droogte in het gebied. Daarnaast blijkt er uit de stresstesten (zie onderstaand figuur) dat er in het gebied geen sprake is van droogte.

Het plan beoogt de bestaande situatie planologisch juridisch vast te leggen. Het plangebied heeft, conform onderstaande stresstesten, een paar plekken welke gevoelig zijn voor wateroverlast. Met onderhavig planvoornemen wordt er echter geen verharding aan de huidige situatie toegevoegd waardoor de huidige situatie niet zal worden verergerd. Tevens zijn in de nabije omgeving geen waterwegen gelegen waarbij rekening moet worden gehouden met een risico op overstroming. Het dichtstbijzijnde primaire oppervlaktewater betreft de Vlootbeek welke zich op circa 400 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt. Gezien de afstand tot de beek en de afwezigheid van grote rivieren zoals de Maas binnen de straal van 1 kilometer, is de kans op overstroming binnen het plangebied klein en valt binnen de overstromingsnorm van het Waterschap. Het plan voldoet daarmee aan de voorschriften van de geconsolideerde Omgevingsverordening.



Figuur 3.2.2.2: Uitsnede stresstesten WPN, links: wateroverlast, rechts: droogte

Milieu- en omgevingsaspecten onder de Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021

Roerdalslenk II

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

Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Omgevingsverordening 2021 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Omgevingsverordening 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 geactualiseerd. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

De 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' is door de gemeenteraad van Roerdalen op 7 juli 2022 vastgesteld.

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen. De regio zet in op een aantal van 975 - 1.150 woningen per jaar.

Het aandeel en aantal ouderen blijft de komende jaren groeien in Midden-Limburg. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat onze inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Deze opgave is niet alleen via nieuwbouw (levensloopbestendig en/of zorggeschikt) te realiseren maar vraagt veelal ook aanpassing van de bestaande woningvoorraad. In de particuliere sector hebben woningeigenaren daarin een eigen verantwoordelijkheid, zoals woningcorporaties dat hebben (en nemen) voor hun bezit. De bereidheid om vooruitlopend op een concrete zorgvraag te investeren in dergelijke woningaanpassingen is (nog) beperkt.

Er waren 9.428 huishoudens op 1 januari 2021 in Roerdalen. Een stijging van 91 huishoudens ten opzichte van 2018. De werkelijke groei van het aandeel huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens in Roerdalen wordt verwacht in 2025. Tot die tijd vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn. Verwacht wordt een toename van 68 huishoudens ten opzichte van 1 januari 2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In de Omgevingsvisie 2050 wordt aangegeven dat de gemeente Roerdalen een aantrekkelijke woongemeente wil zijn. Hierbij hoort een prettig woon- en leefklimaat om te wonen, werken en ondernemen. Dit in een omgeving van rust, ruimte en groen en een goede infrastructuur. Regionaal wordt deze woon- en leefkwaliteit ook nagestreefd (regiovisie "Midden-Limburg, het verbindend hart van Midden-Limburg"). Gemeente Roerdalen vindt het belangrijk dat de woningvoorraad past bij de wensen en behoeften van de inwoners en om zo de leefbaarheid in de kernen te bevorderen. Daarbij is aandacht voor het welzijn, het woongenot en de veiligheid binnen de gemeente. De gemeente streeft naar een mix van jong en oud waarbij er woningen voor senioren tot op hoge leeftijd worden beoogd maar ook gebouwd dient te worden voor de jongere generatie.

Voor kamerbewoning volgt uit de Structuurvisie dat het huisvesten van doelgroepen die tussen wal en schip (dreigen te) vallen om een maatwerkoplossing vraagt. Bij het zoeken van een huisvestingsvorm, zoals kamerbewoning, wordt gezocht naar een win-win situatie. Hiervan is onder andere sprake als de huisvestingsnorm leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat. Tevens dient er sprake te zijn van een pand binnen de grens van het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'. Verder volgt uit deze Structuurvisie dat er qua woningen in de kern Posterholt behoefte bestaan aan appartementen en grondgebonden seniorenwoningen.

Afweging

Het initiatief omvat het planologisch omzetten van een appartement dat momenteel bestemd is als bedrijfs-woning naar een reguliere woning en het toevoegen van een levensloopbestendig appartement en 6 kamerwoningen (onzelfstandige woningen). De kamers worden in het goedkope huursegment aangeboden waar momenteel behoefte voor bestaat. Tevens bestaat er conform de Structuurvisie een behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen. Er dient aangetoond te worden dat er sprake is van een levensloopbestendige woning. Dit is ook geborgen met een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 4.4.4). Het initiatief voorziet derhalve in het opvullen van dit tekort en voldoet daardoor aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

De 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie heeft betrekking op alle terreinen van de leefomgeving en gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur (wegen, sporen etc.) en cultureel erfgoed. De omgevingsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021.

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

In de omgevingsvisie zijn een aantal focuspunten opgesomd voor het thema Wonen:

- Behoud dorpse karakter.
- Bouwen voor behoefte.
- Voorkomen van leegstand.
- Focus op bouwen binnen de bestaande kernen.
- Strategisch verdunnen op specifieke locaties.
- Economische concentratiegebieden.
- Verduurzaming en klimaatadaptatie van vastgoed en openbaar gebied.
- Versterken groene uitstraling kernen onder andere door dorpsparken.

Afweging

Het planvoornemen voldoet voornamelijk aan het focuspunt voorkomen van leegstand. Het voormalige bedrijfspand is namelijk destijds verbouwd waarbij twee appartementen en zes kamers zijn gerealiseerd. Dit heeft eventuele (gedeeltelijke) leegstand van het pand voorkomen. Daarnaast zijn de appartementen en kamers binnen de bestaande kern Posterholt gerealiseerd waardoor het voldoet aan het focuspunt bouwen binnen de bestaande kernen. Tevens worden de kamers in het goedkope huursegment aangeboden waar momenteel behoefte voor bestaat. Het blijkt namelijk dat, ondanks het ontbreken van een concreet onderzoek, er behoefte bestaat aan kamerbewoning. De kamers zijn met name interessant voor een doelgroep die in de reguliere woningbouw moeilijk te huisvesten is. Daarnaast bestaat er conform de Structuurvisie Mid-den-Limburg een behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen welke is toegevoegd op de benedenverdieping. Ten slotte wordt een solitaire bedrijfsbestemming in een woonlint omgezet naar een woonbestemming. Dit komt ten goede van de leefbaarheid omdat een woonfunctie minder milieuhinder met zich meebrengt dan een bedrijfsbestemming. Voor de resterende bestaande bedrijvigheid geldt een uitsterfconstruc-tie. Het initiatief voldoet derhalve aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

3.4.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022

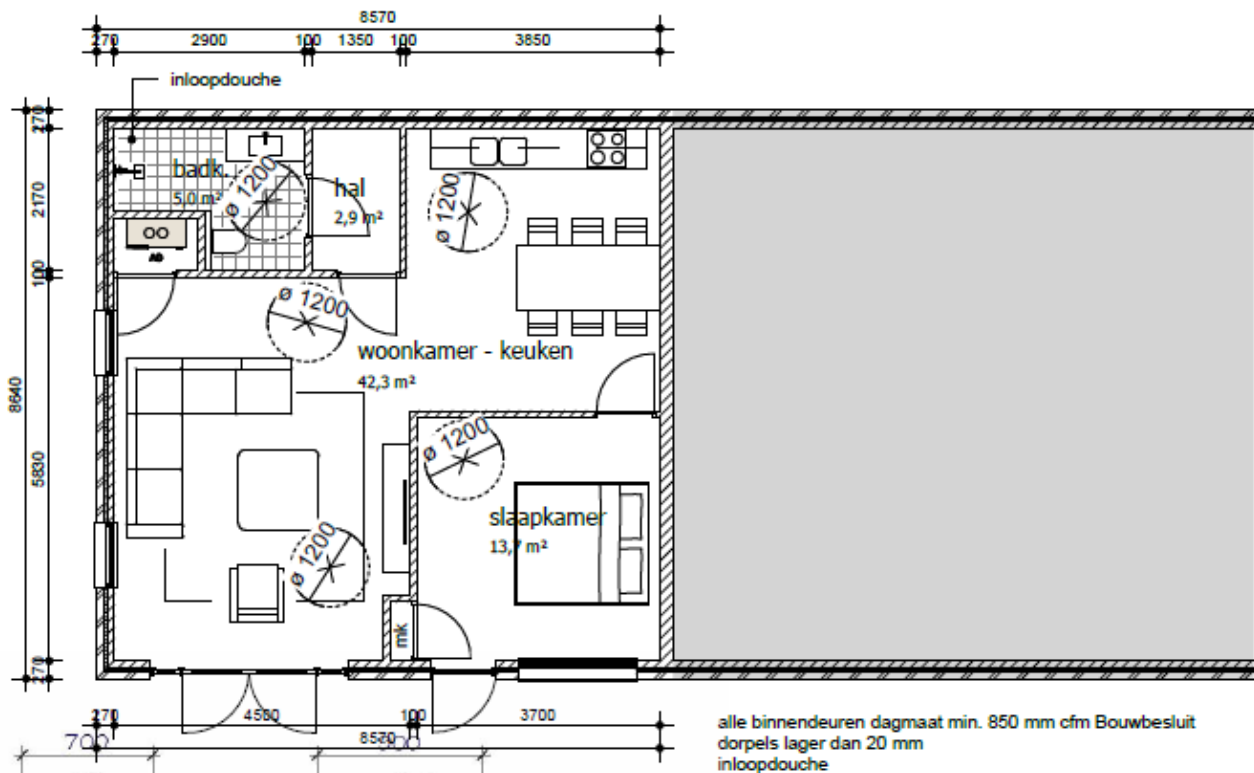
Op 14 juli 2022 is de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)' vastgesteld.

De beleidsregel is een nadere uitwerking van hetgeen is bepaald in de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022- 2025' en is van toepassing op de realisatie van zelfstandige woningen die niet zijn opgenomen op de planvoorraadlijst. Voor het voorliggende plan betekent dit het volgende:

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze woning leidt dus niet tot een toename van de planvoorraad. Ook de realisatie van de 6 kamers ten behoeve van kamerbewoning leidt niet tot een toename, omdat er sprake is van onzelfstandige wooneenheden. De beleidsregel is wel van toepassing op de realisatie van het appartement op de begane grond. Aan het levensloopbestendig appartement kan daarom uitsluitend medewerking worden verleend wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 'Nee, tenzij-principe' van de beleidsregel:

1. De ruimtelijke kwaliteit en locatie moeten akkoord zijn.
Deze zijn akkoord. Er is immers sprake van hergebruik van bestaand vastgoed.
2. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project.
Hier wordt aan voldaan, want er worden 1 woning toegevoegd.
3. Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025':
 - a. er moet sprake zijn van inbreiding;
 - b. bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
 - c. er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plek);
 - d. het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
 - e. er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Voor het levensloopbestendig appartement in het bestaand gebouw zijn de criteria a., b. en e. van toepassing. Aan de criteria a. en b. wordt voldaan. Er is immers sprake van hergebruik van bestaand vastgoed op een inbreidingslocatie. Daarnaast is aangetoond dat er sprake is van een levensloopbestendig appartement waardoor aan lid e wordt voldaan. Ten slotte bedraagt op grond van artikel 6 van de beleidsregel de financiële bijdrage voor het levensloopbestendig appartement € 0,--



Figuur 3.4.2: Plattegrond levensloopbestendig appartement (1:100)

3.4.3 Kwaliteitskader Roerdalen

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM wordt uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu dat wordt verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft dan ook zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het gemeentelijk Kwaliteitsmenu Roerdalen. Dit is het echter nog het kwaliteitsmenu dat is vastgesteld bij de structuurvisie Roerdalen 2030. Inmiddels is de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 in werking getreden. Daarbij is het oude kwaliteitsmenu vervangen door een nieuw kwaliteitskader.

Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. Op onderdelen is het Kwaliteitskader Roerdalen doorgetrokken naar het stedelijk gebied (onze kernen). Het gaat daarbij om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel wel toelaatbaar zijn, maar een zodanig ruimtebeslag hebben dat compensatie wenselijk is. Om die reden wordt er een (financiële) kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie.

Bij het kwaliteitskader van de gemeente Roerdalen is een tabel opgezet met daarin de ruimtelijke ontwikkeling en de noodzakelijke kwaliteitsbijdrage. Bij de toepassing van alle modules in het buitengebied geldt dat er altijd sprake is van ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het initiatief, evenals zorgen voor de opvang van hemelwater. Deze ruimtelijk en landschappelijke inpassing is niet van toepassing voor initiatieven binnen de kerngrenzen.

Afweging

In het geldende bestemmingsplan '1° herziening Kernen Roerdalen' geldt voor de gehele planlocatie een bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak. Voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is module 12. Woningen (incl. woningbouwcompensatie) van het Kwaliteitskader Roerdalen van toepassing. De aanvullende kwaliteit in deze module bedraagt € 35,-- per m2 bouwvlak. Omdat er geen extra bouwvlak toegevoegd wordt, is op het voornemen het Kwaliteitskader Roerdalen, zoals opgenomen in bijlage II Kwaliteitskader Roerdalen van de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050', niet van toepassing. Er hoeft dus geen financiële kwaliteitsbijdrage geleverd te worden.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien het hier een bedrijfslocatie betreft en dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van de gevoelige functie wonen, dient aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is. In het kader van de voorgenomen functiewijziging is een vooronderzoek bodem uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport³.

In het kader van het vooronderzoek is historisch kaartmateriaal bestudeerd. Uit kaartmateriaal van de geraadpleegde historische kaarten is af te leiden dat de onderzoekslocatie tot aan halverwege de jaren zestig van de 20ste eeuw altijd onbebouwd is geweest. Op de kaart uit 1970 is voor het eerst bebouwing centraal op de locatie zichtbaar. Volgens de BAG1 dateert de bebouwing uit 1970. Op de kaart uit 1990 is waar te nemen dat er zuidelijk van de bebouwing een gebouw blijkt. De kaart uit 2006 geeft de huidige bebouwing op de onderzoekslocatie weer.

Op 25 augustus 2023 is een veldinspectie uitgevoerd. Hierbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbestverdacht materiaal op het terrein.

Op de onderzoekslocatie bevindt zich een loods met hieraan zuidelijk enkele appartementen geschakeld. In het pand zit ten tijde van het veldwerk een meubelzaak. In de zuidwest hoek van de meubelzaak staan op een intacte betonvloer enkele kannen met olie opgeslagen. West-, noord- en oostelijk rondom de bebouwing is een betonverharding aanwezig. Noordelijk van de loods staan diverse materialen (pallets, stenen en ijzerwaren) opgeslagen. Zuidelijk tegen de loods bevindt zich een aantal appartementen. Bij deze appartementen is een betonklinkerverharding aanwezig. De tuin bestaat grotendeels uit grind en stenen en is omheind met een haag. Er zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Tijdens de veldinspectie is op het terrein geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek dient de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd te worden op het voorkomen van bodemverontreiniging. Naast licht verhoogde gehalten op het perceel bevindt zich aan de noordwestzijde van het pand een restverontreiniging met minerale olie.

³ Aeres Milieu. Vooronderzoek NEN 5725 Boomstraat 18a te Posterholt. Projectnr.: AM22586, d.d. 18 september 2023

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aan de voorzijde gerealiseerde appartementen. Bij een functiewijziging van de achtergelegen loods en het buitenterrein en bij grondroerende activiteiten of nieuwbouw is het noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren en/of om de aanwezige restverontreiniging onder de bebouwing te saneren.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wanneer in de toekomst de gronden van de huidige achtergelegen loods worden bebouwd of wanneer er grondroerende activiteiten worden uitgevoerd dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

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

Aangetoond dient te worden dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de bewoners. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB).

Conclusie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van > 30 km/uur-wegen. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai daarom niet noodzakelijk geacht.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

	Minimaal 1 ont-sluitingsweg	Minimaal 2 ont-sluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Tabel: Getalsmatige grenzen NIBM

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de twee appartementen en kamerverhuur. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM_{2,5} in 2023 ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ bedraagt minder dan 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het plangebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling is passend in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Onderzoek

Inrichtingen

In de omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De meest dichtbij gelegen inrichting betreft een bedrijf met propaantanks van de RUD Limburg-Noord en Romers. Deze inrichting ligt op ruim 900 meter ten oosten van de locatie. Het grootste risicocontour brandaandachtsgebied omvat circa 57 meter. Het grootste risicocontour explosieaandachtsgebied omvat circa 160 meter. Deze afstanden reiken niet tot het plangebied. Gezien de grote tussenliggende afstand ligt de locatie niet binnen het invloedsgebieden van deze inrichtingen. Voor het overige zijn er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor dit plan.

Risicovol transport over wegen

Rondom het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Op circa 450 meter ten zuiden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N274. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriën-

tatiewaarde. De ligging ten opzichte van deze weg levert daarom geen belemmeringen op. Gezien de beperkte mate waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N274, in combinatie met de grote tussenliggende afstand, ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg.

De A73, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, bevindt zich op circa 7,2 kilometer afstand van het plangebied. Deze afstand is zodanig dat het plangebied zich niet binnen invloedsgebieden van gevaarlijke stoffen bevindt.

Risicovol transport over spoor- en vaarwegen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoor- of vaarwegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen

Op circa 2,4 kilometer ten noordwesten van het plangebied vindt transport van aardgas door twee buisleidingen plaats. Deze leidingen maken deel uit van de transportroute A-520 en hebben een 1% letaliteitsgrens van 310 meter. Het plangebied ligt hierdoor buiten het invloedsgebied van de aardgasleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

In de navolgende tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 4.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Toetsing

In de nabije omgeving zijn enkele bedrijven gelegen, maar verder is overwegend sprake van een 'rustige woonwijk'.

Bestemming	Maximale milieucategorie	Richtafstand ⁴	Afstand tot woningen ⁵
Kantoor binnen plangebied	1	10 meter	0 meter
Detailhandel (inclusief beperkte reparatie) binnen plangebied	1	10 meter	0 meter
Boomstraat 31a / 33: timmerbedrijf	3.2	100 meter	Circa 220 meter
Hoofdstraat 180: Tandartsenpraktijk	1	10 meter	Circa 165 meter
Heinsbergerweg 1: Horeca (café / restaurant)	1	10 meter	Circa 220 meter
Heinsbergerweg 1a; Detailhandel	1	10 meter	Circa 220 meter
Hoofdstraat 174: Horeca (café)	1	10 meter	Circa 220 meter

Uit het voorgaande overzicht volgt dat omliggende bedrijven ver buiten de richtafstand zijn gelegen met uitzondering van de bedrijven op de eigen locatie. De locatie an sich kan worden beschouwd als een locatie met functiemenging, vergelijkbaar met een centrumgebied. De bedrijfsactiviteiten en woningen bestaan reeds jaren naast elkaar. Dit bestemmingsplan voorziet in de formalisering van de woningen en daarnaast worden de bedrijfsactiviteiten ingeperkt middels het vervangen van de bedrijfsbestemming tot milieucategorie 2 door een specifieke functieaanduiding 'detailhandel' en 'dienstverlening'. Daarnaast is voor deze bedrijfsactiviteiten een uitsterfconstructie opgenomen.

Op de planlocatie kunnen de functies detailhandel en dienstverlening goed gecombineerd worden met wonen. In het kernenplan is binnen de bestemming detailhandel ook wonen rechtstreeks toegestaan. Dit geldt ook voor de bestemming dienstverlening. Daarnaast geldt dat de detailhandel ter plaatse een nichemarkt betreft, namelijk een meubelzaak voor Chesterfield meubels. Dit trekt alleen publiek aan dat interesse heeft in dit type meubels. Gemiddeld ontvangt het meubelbedrijf wekelijks tussen de 4 en 10 klanten. De verkeersbewegingen en de bedrijfsactiviteiten zijn dus beperkt. Dit geldt ook voor de dienstverlening. Deze is uitsluitend bedoeld voor schuldhulpverlening. Het bureau schuldhulpverlening ontvangt wekelijks tussen de 2 en 4 klanten. Voor beide functies hoeven verder dus niet de maximale planologische mogelijkheden beoordeeld te worden. Beide functies zijn op de verbeelding met een aanduiding weergegeven waardoor zij in locatie en omvang beperkt worden.

De werkplaats bij de meubelhandel wordt aangemerkt als een ondergeschikte nevenactiviteit bij de meubelhandel. Op de verbeelding is de werkplaats aangeduid, waardoor de locatie en omvang begrensd is. De werkplaats omvat circa 100 m². De eigenaar van deze meubelhandel heeft aangegeven geen gebruik te maken van een zaag. Dit levert normaal gesproken de geluidsoverlast binnen het bedrijf op. Verder is er sprake van een eenmansbedrijf. Er zijn dus geen verkeersbewegingen vanwege personeel. De werkplaats zal daarom een gering effect hebben op de naastliggende woningen.

Gelet hierop is het woon- en leefklimaat van de te formaliseren woningen afdoende geborgd. Daarnaast wijzigt het woon- en leefklimaat van de naburige woningen in positieve zin, omdat de bedrijfsactiviteiten beperkt worden en de bestaande bedrijfsbestemming omgezet wordt naar een woonbestemming.

⁴ Gebaseerd op basis van de ligging binnen een 'rustige woonwijk'

⁵ Afstand is gemeten tussen de grens van het bestemmingsvlak en de dichtstbijzijnde gevel van een woning.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Vanaf 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De voorgenoemde ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen. Deze drempelwaarde bedraagt een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie⁶ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een geringe ontwikkeling, namelijk de realisatie van een appartement op de benedenverdieping, het herbestemmen van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de kamerverhuur, die de grenswaarden niet overschrijdt. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en woningaantallen die worden genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project.

Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

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. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

⁶ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Toetsing

Vigerend bestemmingsplan 1^e herziening Kernen Roerdalen

Binnen het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' geldt voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' welke de volgende ondergrenzen hanteert: dieper dan 0,4 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 250 m². De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' welke de volgende ondergrenzen hanteert: dieper dan 0,4 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m².

Archeologische beleidskaart

Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Roerdalen de aanduiding 'terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen' en de aanduiding 'hoge verwachting voor droge landschappen'.

Binnen de gronden met de aanduiding 'terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen' worden de volgende grenzen met betrekking tot archeologisch onderzoek gehanteerd: wanneer de ontwikkeling dieper gaat dan 0,4 m onder het maaiveld en het oppervlak meer dan 250 m² bedraagt dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Binnen de gronden met de aanduiding 'hoge verwachting voor droge landschappen' worden de volgende grenzen met betrekking tot archeologisch onderzoek gehanteerd: wanneer de ontwikkeling dieper gaat dan 0,4 m onder het maaiveld en het oppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

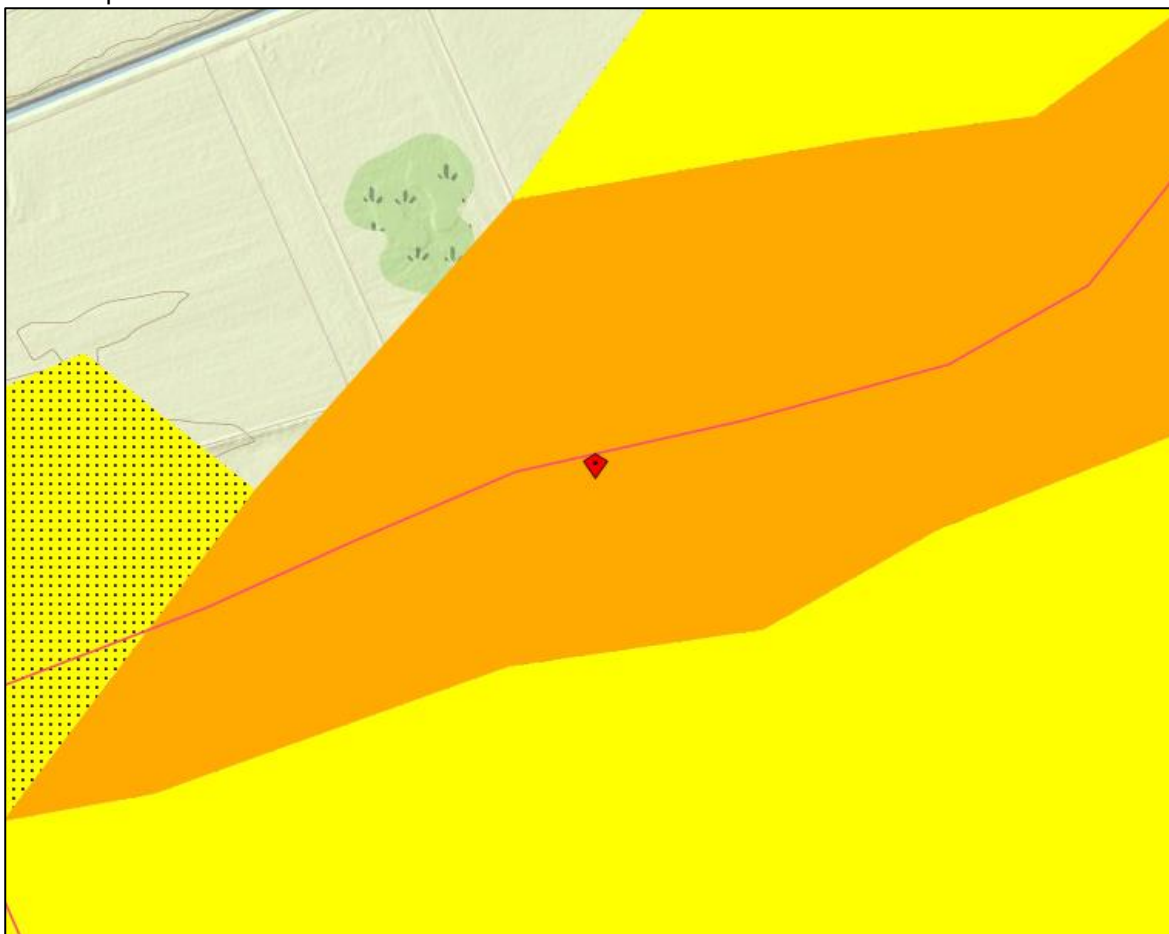
Conclusie

Gezien er geen bouw- of sloopwerkzaamheden worden voorzien zullen bovenstaande grenzen voor beide dubbelbestemmingen en aanduidingen binnen de archeologische beleidskaart niet worden overschreden. De dubbelbestemmingen zullen wel opgenomen worden in de herbestemming van het gebied. Het initiatief voldoet daardoor aan het aspect archeologie.

4.2.2 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Binnen het plangebied loopt wel een 'andere weg ouder dan 1806'. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen de aanduiding 'Gebied met sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon'. De appartementen en kamers zijn binnen het huidige gebouw gerealiseerd waardoor het initiatief de cultuurhistorisch waardevolle wegen en het

verkavelingspatroon niet heeft aangetast. Daarnaast zal in de toekomstige ontwikkeling rekening worden gehouden met het huidige verkavelingspatroon. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 4.2.2: Ligging plangebied (globaal aangeduid met de rode cursor) binnen Atlas Limburg

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn volgens het geldende bestemmingsplan en Atlas Leefomgeving in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Conclusie

Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

Beleid

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Houtopstanden

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

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Roerdal', bevindt zich op circa 400 meter ten westen (dichtstbijzijnde punt) van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn

externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien het planvoornemen voorziet in de legalisatie van 2 appartementen en 6 kamers kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening⁷ van de gebruiksfase uitgevoerd. De berekening inclusief een aanvullende toelichting is opgenomen in de bijlagen.

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor het planvoornemen geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het planvoornemen geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming. Nu er verder geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden, is geen berekening uitgevoerd met betrekking tot de aanlegfase.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 330 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Onderzoek in het kader van het goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortbescherming

Gezien het planvoornemen niet voorziet in bouw- of sloopwerkzaamheden en de appartementen en kamers reeds zijn gerealiseerd wordt nader onderzoek naar de soortbescherming niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Boomstraat. De Boomstraat is verder weer (via de Annendaalse Dijk) ontsloten op de Brunsummerweg (N274). De Boomstraat betreft een 30 km/uur weg, de Annendaalse Dijk betreft een 60 km/uur weg en de N274 betreft een 80 km/uur weg. Als gevolg van de realisatie van de appartementen en de kamers zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" voor een 'niet stedelijke gemeente' in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Hierbij is uitgegaan van twee appartementen (huur, appartement, midden/goedkoop) en zes kamers (kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)). In totaal worden voor de woningen maximaal circa

⁷ BRO. AERIUS-berekening 2 appartementen en 6 kamers Boomstraat 18a te Posterholt. Projectnr. P06273, d.d. 5 september 2023.

23 ($2 \times 4,5 = 9 + 6 \times 2,4 = 14,4$) verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de appartementen en kamers. Het plangebied is verder ook goed ontsloten voor langzaam verkeer en is via de noordzijde goed ontsloten met het centrum van Posterholt.

4.5.2 Parkeren

De gemeente Roerdalen hanteert geen eigen parkeerbeleid. Derhalve zijn parkeernormen berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren", in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in een niet stedelijke gemeente. Hierbij is uitgegaan van twee appartementen (huur, appartement, midden/goedkoop) en zes kamers (kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)). Op basis van de CROW-norm zijn in totaal 8 parkeerplaatsen benodigd (1,8 per appartement en 0,8 per kamer). Aan de linker voorzijde van het plangebied zijn genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd om de parkeerbehoefte op het eigen terrein op te vangen.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Waterhuishouding

Beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022-2027.

Beleid Waterschap

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Limburg. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Met dit Waterbeheerplan zet Water-

schap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het plangebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt binnen de Boringsvrije zone Roerdalslenk II, waarbij het verboden is in de boringsvrije zone Roerdalslenk beneden de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei (op 30 meter diepte) zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren. De onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater of infiltreren dieper dan 30 meter.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Conform de Leggerkaart van Waterschap Limburg betreft het dichtstbij gelegen primair oppervlaktewater de Vlootbeek (circa 400 meter) ten zuidwesten van het plangebied. Daarnaast bevindt de Onderste Leigraaf zich op circa 125 meter van het plangebied en de Puthoflossing op circa 270 meter. Middels onderhavige ontwikkeling wordt geen invloed uitgeoefend op deze waterlopen.

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de huidige bebouwing wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel.

Wat betreft hemelwater streeft het Waterschap Limburg (middels de Keur) ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken.

De ontwikkeling betreft een herbestemming van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waarbij het hemelwater via het bestaande rioolsysteem wordt afgevoerd. Daarnaast zijn de appartementen en kamers gerealiseerd binnen het bestaande bedrijfspand waarbij er geen nieuwe verhardingen zijn aangebracht.

Het eerste lid van artikel 6.1 van de Keur regelt dat werken die vóór inwerkingtreding van de nieuwe Keur (2019) conform een algemene regel of met vergunning zijn aangebracht of als zodanig worden beschouwd rechtsgeldig te zijn aangebracht, ook onder de nieuwe Keur worden toegestaan. Gezien de appartementen

en kamers binnen het bestaande pand zijn gerealiseerd zal het hemelwater derhalve ook in de toekomstige situatie via het bestaande rioolsysteem worden opgevangen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Wonen' met ter plaatse van het pand de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'dienstverlening', alsmede een bouwaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Aan de voorzijde is een strook bestemd als 'Tuin'. Daarnaast zijn een tweetal archeologische dubbelbestemmingen opgenomen en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II'.

5.3 Toelichting op de planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten. Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Enkelbestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. paden en wegen.

Ter plaatse van deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan, met dien verstande dat onder voorwaarden een afwijking kan worden verleend voor bijbehorende bouwwerken.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een beroep aan huis, zoals beschreven in 4.5.1;
- c. een bedrijf aan huis, zoals beschreven in 4.5.2;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is een bestaande showroom voor meubels inclusief een daarbij behorende werkplaats toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is een bestaand kantoor voor schuldhulpverlening toegestaan;

met de daarbij behorende:

- f. hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:

water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen. In de gebruiksregels is een uitsterfconstructie opgenomen voor de detailhandel en dienstverlening. Indien deze functies gedurende 1 jaar niet meer plaatsvinden zijn deze functies niet meer toegestaan. Daarnaast zijn parkeernormen opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

De ondergrenzen voor archeologisch onderzoek zijn 250 m² oppervlakte en een bouwdiepte van 40 cm.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

De ondergrenzen voor archeologisch onderzoek zijn 1.000 m² oppervlakte en een bouwdiepte van 40 cm.

5.3.3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In deze algemene gebruiksregels is het strijdig gebruik opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

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

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling zijn enkele algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels.

Algemene wijzigingsregels

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

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6 HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7 HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de realisatie van 6 kamers en één appartement en op de herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin kostenverhaal en het planschadeverhaal worden geregeld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. De uitkomsten hiervan zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de omgevingsdialoog bleken geen bezwaren vanuit de omgeving tegen de ontwikkeling.

Vooroverleg

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

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

PM

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft **vanaf d.d. tot en met d.d.** voor eenieder ter inzage gelegen.

PM zienswijzen

8 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

