

Vastgesteld bestemmingsplan 'Steegstraat ongenummerd en Molenbergweg
ongenummerd Herkenbosch'



Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van de toelichting	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1. beschrijving plangebied en omgeving	7
2.2. Bouwplan Steegstraat 16	8
3. BELEIDSAFSTEMMING	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Ladder van duurzame verstedelijking	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Beleid van waterschap	13
3.5 Regionaal beleid	15
3.6 Gemeentelijk beleid	16
4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	19
4.1. Landschap	19
4.2 Flora en Fauna	19
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	19
4.4 Agrarische bedrijven	21
4.5 Stedenbouwkundige opbouw	22
4.6 Wonen en volkshuisvesting	22
4.7 Karakteristieke bebouwing en monumenten	22
4.8 Groenstructuur	23
4.9 Openbaar vervoer, verkeer en parkeren	23
4.10 Leidingen en overige infrastructuur	23
5. MILIEUASPECTEN	24

5.1 Geluid	24
5.2 Luchtkwaliteit	24
5.3 Externe veiligheid	25
5.4 Bodem	26
5.5 waterhuishouding	26
5.6 Bedrijven en milieuzonering	28
5.7 Ecologie	31
5.8 Riolering	31
5.9 Duurzaamheid	32
5.10 MER	32
 6. JURIDISCHE ASPECTEN	 33
6.1. Inleiding	33
6.2. Analoge verbeelding	33
6.3 de planregels	33
6.4 artikelgewijze toelichting	34
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 36
7.1 Algemeen	36
7.2 Grondexploitatiewet	36
7.3 Planschade	37
 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 38
8.1 Algemeen	38
8.2 Vooroverleg ex. Artikel 3.1.1 BRO	38
8.3 Zienswijzen	38
8.4 Vaststelling	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

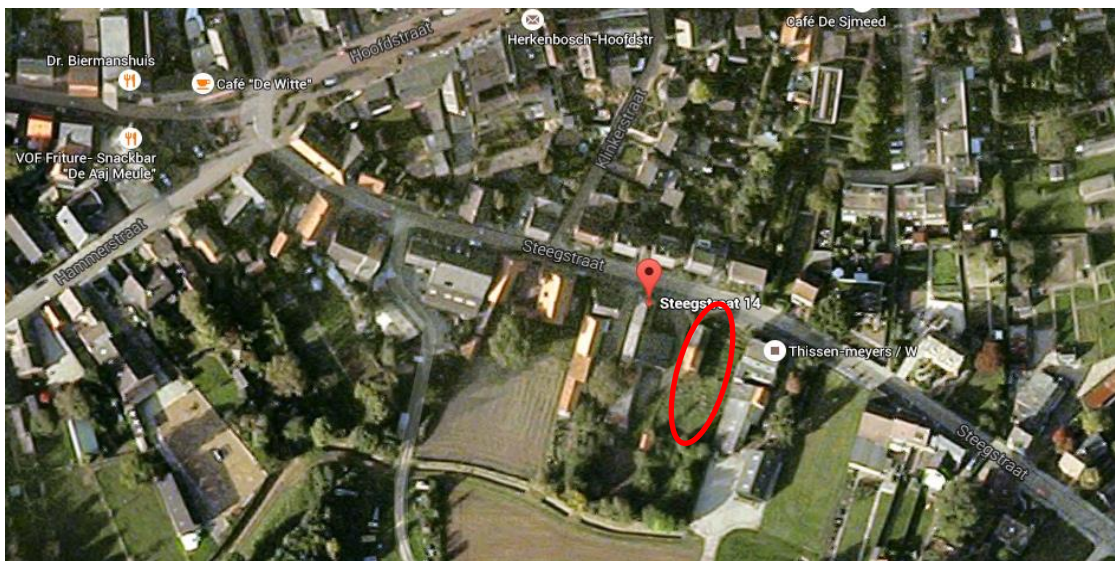
Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel planologisch ruimte te bieden aan een woning aan de Steegstraat te Herkenbosch en een bouwtitel te amoveren aan de Molenbergweg te Herkenbosch.

Tussen Steegstraat 18 en Steegstraat 14 is voldoende ruimte voor het plaatsen van een woning. Initiatiefnemer heeft recent de gronden verworven en wil ter plekke een vrijstaande woning realiseren. Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan moet hiervoor een bestemmingsplanprocedure gevolgd worden. De gemeente heeft naar aanleiding van een principeverzoek op 27 oktober 2015 te kennen gegeven medewerking te willen verlenen aan de vereiste procedure om de woning te kunnen realiseren. Een van de voorwaarden voor het realiseren van de woning aan de Steegstraat is het amoveren van een reeds bestaande bouwtitel. Initiatiefnemer heeft een bouwtitel aan de Molenbergweg verworven en dit bestemmingsplan zal dan ook voorzien in het weg bestemmen van deze bouwtitel.

Om het planvoornemen definitief mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In dat kader wordt dit bestemmingsplan opgesteld. Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform SVBP2012 en IMRO2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wro en de gemeente Roerdalen stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt centraal in de gemeente Roerdalen, kern Herkenbosch, aan de Steegstraat. Het toekomstige woonperceel vormt nu onderdeel van het perceel behorende bij Steegstraat 14. Het perceel staat kadastraal bekend als Melick en Herkenbosch sectie C nummer 2108.



Bron: googlemaps

De te amoveren bouwtitel is gelegen aan de Molenbergweg te Herkenbosch. De verbeelding en de regels worden aangepast ten behoeve van deze bouwtitel. Het perceel krijgt (en behoud) de Bestemming wonen, echter zonder bouwmogelijkheid.

Locatie Molenbergweg:

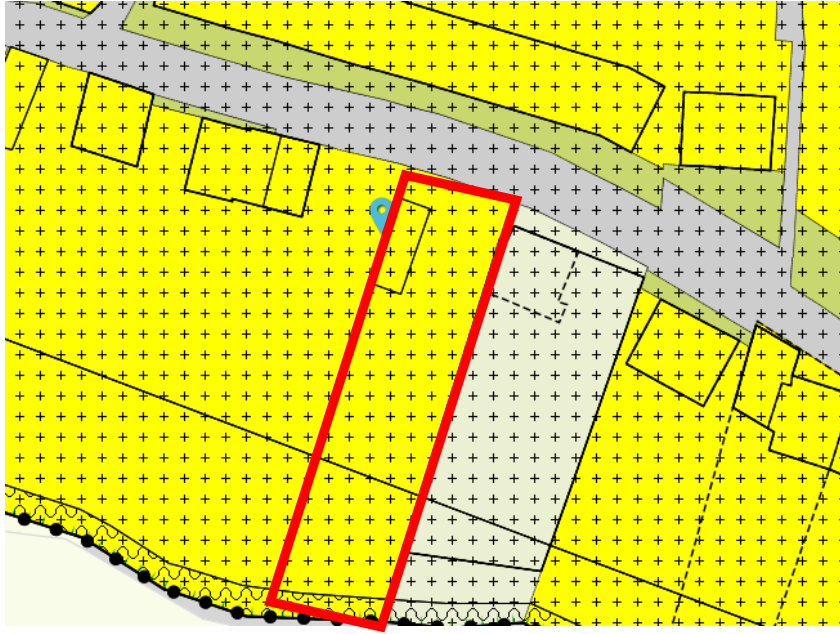


Bron: google maps

In het verdere van deze toelichting zal ingegaan worden op de nieuw te bouwen woning. Het amoveren van de bouwtitel heeft verder geen ruimtelijke gevolgen voor de locatie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Kernen Roerdalen” is het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid met de enkelbestemming ‘wonen’. Op het plangebied is geen zelfstandig bouwvlak gelegen, omdat het perceelsdeel voorheen als tuin bij een bestaande woning hoorde. Door de perceelssplitsing is nu een apart perceel ontstaan, waarop in het geldende bestemmingsplan geen zelfstandige woning bestemd is. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming ‘waarde-archeologie 4’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone roerdalslenk III’. Daarnaast heeft het schuurtje op het perceel de dubbelbestemming ‘waarde- cultuurhistorie’.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'kernen Roerdalen'

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 : geeft een beschrijving van de huidige situatie en de relatie met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: beschrijft het initiatief.

Hoofdstuk 3: geeft een beschrijving van de beleidskaders.

Hoofdstuk 4: geeft een toetsing weer van de relevante omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: bespreekt de watertoets

Hoofdstuk 6: bespreekt de (economische) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7: bespreekt het juridische proces

Hoofdstuk 8: bevat de juridische toelichting.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

De Steegstraat is een woonstraat met afwisselend vrijstaande en geschakelde woningen en enkele agrarische bedrijven. Enkele woningen zijn aangeduid als Rijksmonument, zo ook de woning van het agrarisch bedrijf gelegen naast het betreffende perceel, Steegstraat 18.

Aan beide zijdes van de straat bevindt zich een trottoir.

Het onderhavige perceel is een open terrein tussen de woning aan de Steegstraat 14 en het Agrarisch bedrijf aan de Steegstraat 18. Het is nu in gebruik als tuin met hierop gelegen een grote vervallen schuur (voormalige onbewoonbaar verklaarde noodwoning).



Noodwoning/ schuur



Straatbeeld

2.2 Bouwplan Steegstraat 16

Doel is om op de betreffende locatie een vrijstaande langgevelboerderij te plaatsen. De huidige schuur zal worden geamoveerd en op deze plaats zal de nieuwe woning worden gerealiseerd.

Het betreft een nul-trede woning waarbij alle voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn. Om de woning te laten passen in het bebouwingsbeeld van de straat, zal aan de volgende randvoorwaarden worden voldaan:

☐ Om aan het “oude” en landschappelijke karakter van de Steegstraat te voldoen zal een langgevelboerderij gerealiseerd worden. De woning wordt met de kopgevel parallel aan de straat ontworpen en net uit de zijgrens (0,5 meter) met het perceel Steegstraat 14 worden geplaatst zodat het vrijstaande karakter van de verschillende naastgelegen woningen blijft gewaarborgd. Feitelijk wordt de nieuw te bouwen woning gerealiseerd op de plek waar nu de schuur is gelegen.

☐ De voorgevel van de woning wordt op gelijke afstand van de openbare weg gebouwd als de voorgevel van de naastgelegen woning/ agrarisch bedrijf Steegstraat 18. Dat wil zeggen circa 2 meter van het trottoir.

☐ eventuele bijgebouwen bij de woning worden achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gerealiseerd.

☐ Er wordt op eigen terrein voorzien in 2 parkeerplaatsen.

3. BELEIDSAFSTEMMING

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie verving onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Om de nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hier wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden hiervoor drie hoofddoelen genoemd om voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Voor wat betreft de afweging inzake milieukwaliteit, geluidsoverlast en externe veiligheid, als ook de natuurlijke en cultuurhistorische waarden, wordt verwezen naar de onderzoeken/bureaustudies, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 milieuaspecten. De bouw van de woning vindt plaats in aansluiting op bestaande bebouwing. Daarnaast wordt op het perceel een bestaande schuur gesloopt. Door de sloop van de schuur en de bouw van een passende woning, zal sprake zijn van versterking van de

ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De realisatie van één enkele woning raakt voorts de belangen van het rijksbeleid uit de SVIR niet.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Het Barro heeft voor wat betreft de onderwerpen daarvan en gelet op de kleinschaligheid van het project, namelijk de realisatie van één enkele woning, geen gevolgen voor het onderhavige plan.

3.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan;

Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;

Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Dit begrip is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens

samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook een plan dat voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca. 2.360 m² en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m² te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23 juni 2014, nr 201306183/1/R3, JM 2014/83 m. nt. R. van Bommel). Voorts is in het kader van dit advies van belang dat de Afdeling de realisatie van aanlegsteigers ten behoeve van een jachthaven, in combinatie met een beperkte uitbreiding van en bestaande bedrijfsloods niet heeft aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 30 juli 2014, nr 201402114/2/R4).

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van slechts één nieuwe woning (met bijbehorende bijgebouwen). Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal OmgevingsPlan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

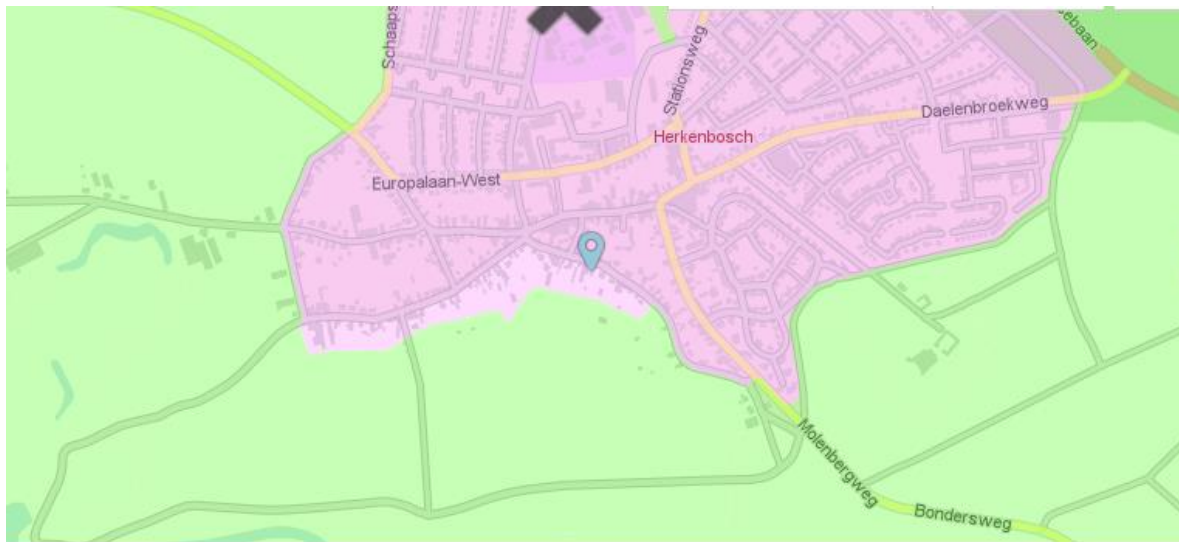
In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Uitsnede POL 2014, kaart 1 met zonering Limburg.

Lettende op het voorgaande, vormt de POL 2014 geen belemmering voor de realisatie van deze woning.

Omgevingsverordening Limburg

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

De volgende onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening zijn van toepassing op het plangebied:

- boringsvrije zone, roerdalslenk III;
- grondwateronttrekking - roerdalslenk.

Boringsvrije zone en grondwateronttrekkingsgebied Roerdalslenk

In Limburg is het grondwater in bepaalde gebieden van nature beschermd tegen verontreinigingen vanaf maaiveld. Deze zogenaamde geologische bescherming waarbij het watervoerende pakket wordt afgedekt met slecht doorlatende kleilagen komt voor in de Venlo-schol en de Roerdalslenk. Diepe boringen door de natuurlijke geologische bescherming heen kunnen het diepe grondwater aantasten, indien ze niet zorgvuldig worden uitgevoerd. Het plangebied is gelegen in de zogenaamde Roerdalslenk zone 3. De Roerdalslenk omvat vrijwel geheel Midden-Limburg. Dit is een deel van de aardkorst dat vrij diep is weggezonden. Het is vervolgens opgevuld met verschillende afzettingen (zand, grind, klei, veen). Het grondwater wordt gewonnen op grote diepte onder dikke kleilagen. Deze kleilagen geven een natuurlijke bescherming tegen vervuilingen van bovenaf. Deze kleilagen mogen niet zonder meer worden doorbroken. Voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan is het niet nodig om boringen tot onder de kleilagen uit te voeren of überhaupt boringen uit te voeren. Tevens is binnen het plangebied grondwateronttrekking niet aan de orde.

3.4 Beleid van het waterschap

Beleid waterschap Roer en Overmaas/ Peel en Maasvallei

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Daarmee treedt het plan op 22 december 2015 in werking. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021.

Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen.

Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe invulling gegeven wordt aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het watersysteem en waterkeringen op orde worden gebracht en behouden. 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.

Het waterschap streeft naar het scheiden van vuil water en schoon water. Het grootschalig scheiden van schone en vuile waterstromen (afkoppelen van regenwater van het afvalwatersysteem) is de meest duurzame oplossing om de riolering en rioolwaterzuiveringen te ontlasten en de KRW-doelen voor riooloverstorten te realiseren. Dit geniet daarom de voorkeur boven de aanpassing van rioleringen en overstorten.

Duurzaam omgaan met regenwater

Afkoppelen van regenwater; afkoppelen van de gemengde riolering en daarmee het relatief schone regenwater gescheiden houden van het afvalwater wordt gezien als de meest duurzame vorm van stedelijk waterbeheer. Zeker als het regenwater in de bodem wordt geïnfiltreerd, benadert deze aanpak

het beste de natuurlijke waterkringloop. Afkoppelen levert een bijdrage aan:

- Het oplossen van verdroging en op peil houden van de grondwatervoorraad.
- Minder riooloverstorten.
- Bebouwd gebied dat 'klimaatproof' is.
- Een betere werking van het rioleringsysteem.

De gemeentelijke rioolstelsels worden door afkoppelen minder belast, waardoor wateroverlast afneemt. In sommige gevallen kan meer afvalwater van bedrijven worden afgenomen waardoor minder afvalwater overstort op de beken. Zuiveringsinstallaties worden minder belast met schoon regenwater. Dit bespaart energie en investeringskosten.

Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Aangezien dit ruimtelijk plan exact tussen het in werking treden van beide beleidsplannen zal worden gepubliceerd wordt hieronder ook nog kort ingegaan op het beleid van het waterschap van 2010-2015. Het waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010 - 2015 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010 - 2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. De visie van het waterschap luidt: veilig, duurzaam, kostenbewust en democratisch aangestuurd functioneel waterbeheer door proactieve samenwerking, innovatie, klantgerichtheid en goed werkgeverschap. Het Waterschap Roer en Overmaas streeft naar 100% afkoppelen van het verharde oppervlak bij nieuwbouw, aangezien uit ervaring blijkt dat bij nieuwbouw vrijwel altijd een afkoppelmogelijkheid is. Voor het verantwoord afkoppelen van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeurstabel, die aansluit bij de voorkeursvolgorde van de Provincie Limburg. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Hierin is opgenomen dat de voorkeur voor het afkoppelen van hemelwater uitgaat naar het infiltreren van het hemelwater in de bodem, waarbij het hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd mag worden. Infiltratie van hemelwater afkomstig van overige verharde oppervlakken dient minimaal te geschieden middels een bodempassage of afhankelijk van het grondgebruik niet worden afgekoppeld.

Gemeentelijk beleid

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. De gemeenten zijn met deze nieuwe wet verantwoordelijk geworden voor de ruimtelijke inpassing van maatregelen die de waterbeheerder treft. Daarnaast kent de wet drie zorgplichten toe aan de gemeenten: voor afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente Roerdalen toetst in samenspraak met het waterschap ruimtelijke plannen voordat deze worden vastgesteld.

Om te bevorderen dat de juiste ruimtelijke plannen aan / via het watertoetsloket worden aangeleverd, is hieronder kort samengevat welke plannen via de watertoets beoordeeld dienen te worden.

Voor ontheffingen en ook voor postzegelbestemmingsplannen, wordt door de waterbeheerders een ondergrens gehanteerd. Dergelijke plannen komen voor de watertoets in aanmerking als er sprake is

van nieuwe (uitbreiding van) gebouwen en bouwwerken en/of (ondergrondse) infrastructuur / aanmerkelijk verharde oppervlakten:

☐ nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingszones) of in stroombanen / dalbodems van droogdalen;

☐ nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwatertransportleidingen plus beschermingszones;

☐ met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie van regenwater of nieuwe aansluitingen en/of overstorten op primaire oppervlaktewateren; en/of

☐ met een bebouwd en/of verhard oppervlak groter dan 1000 m².

Met het afkoppelen van het hemelwater voldoet het plan aan het gemeentelijke beleid.

3.5 regionaal beleid

Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving

Op 17 december 2014 is door de gemeenteraad van Roerdalen de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. De structuurvisie is in alle zeven Midden-Limburgse gemeenten vastgesteld. In de structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (t/m 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (t/m 2023) vastgelegd. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei, maar meer op kwalitatieve groei.

De structuurvisie geeft daarmee richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vinden en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Het is niet uit te sluiten dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouwmogelijkheden moeten komen te vervallen. De structuurvisie heeft echter geen directe rechtsgevolgen. De doorvertaling van het beleid zal via bestemmingsplannen of andere gemeentelijke beleidsnotities plaatsvinden.

In het plangebied wordt één woning gerealiseerd in het middeldure koopsegment in een hoogwaardig woonmilieu op een inbreidingslocatie. Er is daarbij sprake van particulier opdrachtgeverschap, zodat het bouwplan zal gaan voldoen aan de specifieke woonwens van de grondeigenaren.

Daarnaast voorziet het plan in een compensatie ten behoeve van de woningvoorraad middels het gemeentelijk beleid 'compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2015'. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.6 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roerdalen 2030; Limburgs kwaliteitsmenu

Op 20 december 2012 is de structuurvisie Roerdalen 2030 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze structuurvisie wordt de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente vastgelegd en onderbouwd. De gemeente heeft zich in algemene zin ten doel gesteld om in de gemeente een aantrekkelijk leef- en werkklimaat te creëren voor de bewoners en bezoekers. Een omgeving van rust, ruimte en groen met goede infrastructuur en voorzieningen is hierbij het uitgangspunt.

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt omschreven dat een vermindering van het aantal woningen gepaard zal moeten gaan met kwaliteitsverbetering. " Het begeleiden van krimp in combinatie met het benutten van kansen verdient de aandacht. Daarbij is het behouden van levensvatbare, vitale en levensloopbestendige dorpen met goede voorzieningen een belangrijke opgave. ", aldus de structuurvisie.

Inbreiding gaat voor uitbreiding, het verhogen van woonkwaliteit wordt belangrijker geacht dan hergebruik van woningen, verantwoorde stedenbouwkundige inbreiding, enkele kreten uit de structuurvisie die aansluiten bij onderhavig initiatief.

Onder het hoofdstuk 'woonvisie' staat omschreven dat de gemeente het mogelijk wil maken om in individuele gevallen planologische medewerking te verlenen aan de bouw van een woning binnen de rode contour indien:

- Sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundig invulling
- De woning past in de provinciale en regionale afspraken
- De woning aansluit op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern;
- Een financiële bijdrage als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu wordt betaald.

Onderhavig initiatief is een invulling van een open plek in een lintbebouwing en derhalve, bij de realisatie van een langgevelboerderij, sprake van een verantwoorde stedenbouwkundige invulling. Temeer omdat er een vervallen schuur wordt geamoveerd.

Aan de Molenbergweg wordt een bouwtitel weggekocht waardoor hier een bouwvlak en dus een mogelijke woning van 211 m² komt te vervallen. Deze m² worden een op een overgenomen op de Steegstraat, alwaar ook een bouwvlak van dezelfde omvang wordt gecreëerd. Er is kwalitatief en kwantitatief dus geen sprake van een kwaliteitsvermindering waardoor voldaan wordt aan de voorwaarden van het gemeentelijk kwaliteitsmenu.

Onderhavig initiatief voldoet aldus aan de uitgangspunten van de structuurvisie Roerdalen 2030.

Beleidsregel 'compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2015'.

Zeer recent, 24 september 2015, is de beleidsregel 'compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen' door de gemeenteraad vastgesteld.

Artikel 4 van deze beleidsregel geeft aan dat gehandeld wordt vanuit het 'Nee, tenzij' principe. Onderzocht is in dit kader of ergens een huidige bestaande woning gesloopt kan worden of er een plek is waar dit mogelijk is waardoor een (betaalbare) bouwkaavel ontstaat.

Het slopen van een bestaande woning is (financieel economisch) niet mogelijk gebleken. Onderzocht is of bestaande bouwtitels door initiatiefnemers kunnen worden afgekocht. Uiteindelijk is met de eigenaren van Molenbergweg ongenummerd overeenstemming bereikt. De overeenkomst is vertrouwelijk aan de gemeente ter inzage gegeven. Dit bestemmingsplan voorziet daarom, naast het mogelijk maken van een bouwtitel aan de Steegstraat, ook in het verwijderen van een bouwmogelijkheid aan de Molenbergweg. Op dit moment zijn ter plekke de bouw van 6 woningen mogelijk, dit is gewijzigd in de bouw van 5 woningen. Hiermee verandert de woningvoorraad van de gemeente Roerdalen niet. De mogelijkheid tot het bouwen van 1 woningen, opgenomen in de woningvoorraad verdwijnt. Deze bouwtitel wordt ingezet voor de bouw van de woning aan de Steegstraat. Hiermee voldoet dit initiatief aan de beleidsregel 'compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen'.

Het initiatief is daarnaast nog getoetst aan de 'kwaliteitszeef'.

De volgende voorwaarden zijn daar gesteld:

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

Bovenstaande voorwaarden zijn getoetst en zullen hieronder nader worden uitgewerkt

- a. Herstructureringslocatie;
Ter plekke is sprake van een woningbouwperceel waarbij verzocht wordt om de realisatie van een tweede woning. Van herstructurering is geen sprake.
- b. Inbreiding;
Ruimtelijk gezien is een nieuwe woning op onderhavige locatie een logische ontwikkeling. Gezien de bestaande lintbebouwing is de realisering van een woning tussen Steegstraat 14 en Steegstraat 18 een logische inbreiding. De realisatie van de woning vindt plaats binnen de zogenaamde rode contour en is gelegen in de kern Herkenbosch (niet in het buitengebied). Er is derhalve sprake van een inbreiding, waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- c. Levensloopbestendig wonen;
Er zal een levensloopbestendige woning gebouwd worden. Dat wil zeggen dat er een woning wordt gerealiseerd waarbij het gehele woonprogramma in ieder geval op de begane grond wordt gerealiseerd, dat wil zeggen, wonen, slapen en sanitair (badkamer) zullen op de begane

grond worden gerealiseerd. Hiermee is de ontwikkeling levensloopbestendig en wordt ook aan deze voorwaarde voldaan.

d. Onderscheidend in duurzaamheid;

Het hemelwater zal in ieder geval duurzaam worden afgekoppeld van het vuilwaterriool. Het hwa zal worden geïnfiltreerd. Daarnaast zullen wand, vloer en dakisolatie zodanig worden uitgevoerd zodat een zeer hoge isolatiewaarde wordt bereikt. Dit tot een extreem laag energieverbruik en is in dit geval onderscheidend in zijn omgeving. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal dit verder worden uitgewerkt. In ieder geval zal voldaan worden aan de geldende EPC normen zoals deze in het kader van het huidige bouwbesluit verplicht zijn. Gestreefd wordt echter naar een energieneutrale woning. Ook aan deze voorwaarde kan aldus worden voldaan.

Samengevat kan met onderhavig initiatief voldaan worden aan de beleidsregel 'compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen' waardoor de bouw van deze woning kan worden toegestaan.

4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

4.1 Landschap

Het onderhavige perceel is in gebruik als tuin. Het is een met gras begroeid perceel welk frequent wordt gemaaid. Ter plekke van de huidige schuur zal een woning worden gerealiseerd. Het realiseren van de woning en daarbij het slopen van de (vervallen en begroeide) schuur is een logische inbreiding in de bestaande lintbebouwing en daarmee een goede invulling van het landschap. De achterzijde van het betreffende perceel zal vrij blijven van bebouwing zoals dat op de omliggende percelen ook het geval is om het landschap richting het Roerdal en de lager gelegen agrarische gronden niet te beïnvloeden.

4.2 Flora en Fauna

Het onderhavige perceel is in gebruik als tuin. Het perceel is een grasveld welk frequent wordt gemaaid. Het perceel heeft geen bijzondere beplanting en ook geen beplanting welke bepaalde fauna zou aantrekken.

Het perceel is van een kleine omvang en daarnaast gelegen in het bebouwde gebied. Het plan zal daardoor geen tot weinig effect hebben op flora en fauna. Het is niet te verwachten dat binnen het plangebied flora en fauna van enig belang worden aangetroffen. De ligging binnen het bebouwde gebied en het gebruik als tuin (welke jaarlijks meerdere malen wordt gemaaid) , waarin geen opgaande beplanting voorkomt, maken dit zeer onaannemelijk.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

De lokale cultuurhistorische en indicatieve archeologische waarden zijn af te leiden uit de "cultuurhistorische waardenkaart" van de provincie Limburg. In Limburg wordt sinds 2008 gewerkt met aandachtsgebieden. Binnen deze gebieden zijn de archeologische waarden een provinciaal belang. Daarbuiten is de gemeente verantwoordelijk.

Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL2014 is derhalve opgenomen dat het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen moet worden nagestreefd. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL2014 is weergegeven, is gestoeld op de nota Belvédère, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren die door dit planvoornemen zullen worden verstoord. Op het perceel bevindt zich geen bebouwing met cultuurhistorische waarden. Direct naast het plangebied is een monumentale boerderij gelegen. (Stee straat 18).

Door een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van het betreffende perceel worden geen nadelige effecten op het monument veroorzaakt.

Schuur

In het huidige bestemmingsplan 'kernen Roerdalen' heeft de schuur welke is gelegen op het perceel Steegstraat 14 een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie, Bestemd voor: waarde. Echter bij het raadplegen van de regels blijkt dat de schuur niet voorkomt op de bij de regels behorende bijlage.

De regels zeggen:

“De voor ' Waarde - Cultuurhistorie ' aangewezen gronden, zijnde de adressen zoals opgenomen in bijlage 4 zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen en/of objecten als rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden.”.

De betreffende schuur of een van de omliggende panden komt echter niet voor op de in de regels genoemde bijlage 4. De schuur is een voormalige noodwoning van de overleden (schoon)moeder van de huidige bewoonster met een gehandicapte zoon. Van de schuur zijn geen tekeningen bekend en in het verleden is deze schuur ook door de gemeente onbewoonbaar verklaard, zoals uit het archief is gebleken. De schuur is in een zodanig slechte staat en zodanig begroeid met groen dat het niet in de rede ligt dat het betreffende object aangemerkt kan worden als een waardevol object. Het heeft kwa uitstraling of beeldkwaliteit ook geen waarde.

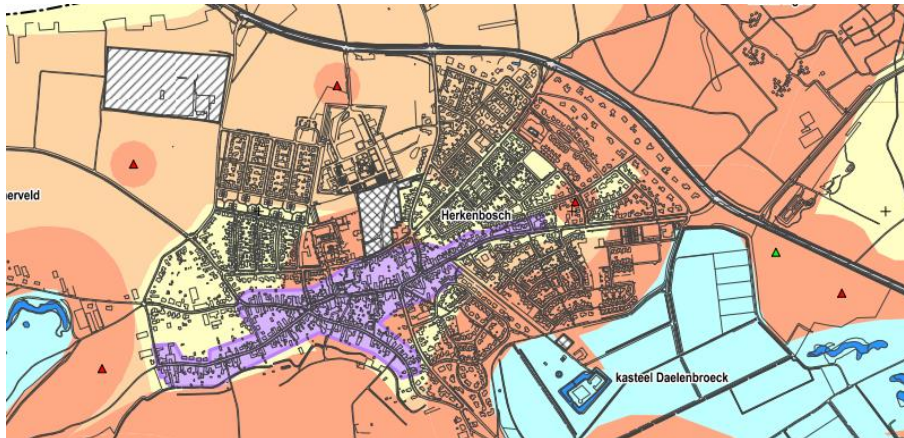
Uit een document van 1990 blijkt dat de woning Steegstraat 14 en het schuurtje is aangewezen als beeldondersteunend. De woning blijft bestaan en hieraan wordt geen afbreuk gedaan. Door de sloop van het schuurtje wordt de beeld ondersteunende functie van de woning ons inziens geen afbreuk gedaan.

Archeologie

De gemeente Roerdalen heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen de historische dorpskern en heeft daarom een hoge archeologische waarde. Het plangebied (het bouwvlak) is echter kleiner dan 250 m² (het bouwvlak is namelijk 210 m²). Dit betreft een ondergrens conform het gemeentelijk beleid waardoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Wat betreft het plangebied is dit gelegen buiten een aandachtsgebied van de provincie. Op de archeologische waardenkaart is geen archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied opgenomen, omdat het in een dorpskern gelegen is. Het plangebied is kleiner dan 2500m². Op de provinciale archeologische waardenkaart staan geen vondsten vermeld in een straal van 50 meter om

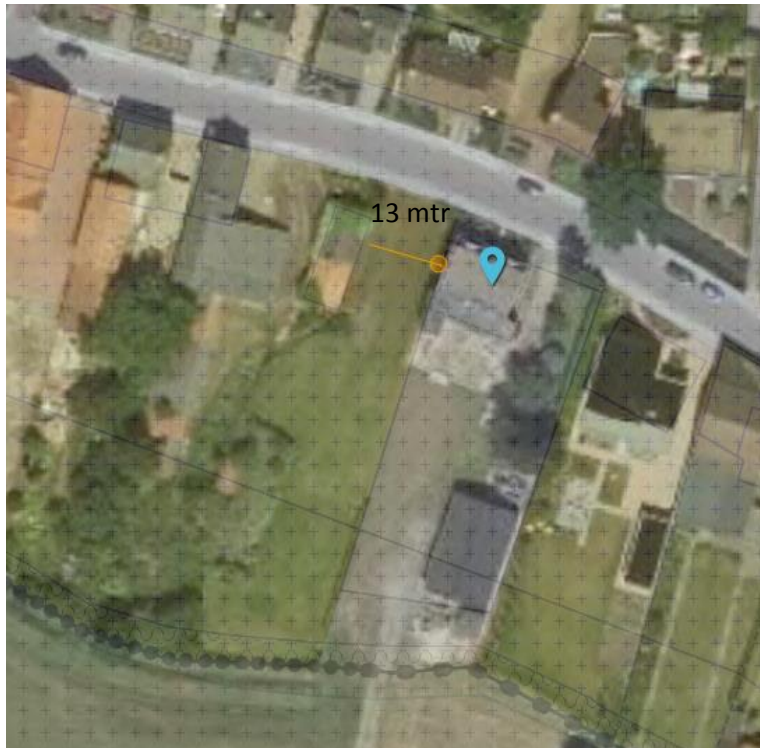
het terrein. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Uitsnede uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Roerdalen

4.4 Agrarische bedrijven

Naast het perceel is een agrarisch akkerbouw bedrijf (Steegstraat 18) gelegen. Ht bedrijf heeft geen milieuvergunning of melding, de activiteiten beperken zich tot akkerbouw. Aan de Steegstraat 6 (op circa 100 meter van het initiatief) is eveneens een Agrarisch bedrijf gelegen, zijn activiteit beperkt zich tot aspergeteelt en kleinschalige verkoop van eigen producten.



Het agrarisch bedrijf aan de Steegstraat 18 is reeds ingesloten door verschillende woningen en de woning aan de Steegstraat 20 ligt op een kortere afstand als de betreffende nieuwbouwwoning. In het kader van de geldende milieuvergunningen zijn deze bestaande woningen maatgevend wat betreft de toegestane productieruimte/geurhinder. De realisatie van een nieuwe woning heeft derhalve geen beperkende invloed op dit bedrijf. Voor de nadere onderbouwing in het kader van de milieuzonering wordt naar hoofdstuk 5 verwezen.

4.5 Stedenbouwkundige opbouw

De Steegstraat is een van de oudste straten van Herkenbosch en heeft hoofdzakelijk vrijstaande en half vrijstaande woningen en een enkel agrarisch bedrijf. De volgende stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd aan de te realiseren woning, zodat het karakter van de Steegstraat blijft gehandhaaft:

☐ Om aan het “ oude” en landschappelijke karakter van de Steegstraat te voldoen zal een langgevelboerderij gerealiseerd worden. De woning wordt met de kopgevel parallel aan de straat ontworpen en net uit de zijgrens met het perceel Steegstraat 14 worden geplaatst zodat het vrijstaande karakter van de verschillende naastgelegen woningen blijft gewaarborgd. Feitelijk wordt de nieuw te bouwen woning gerealiseerd op de plek waar nu de schuur is gelegen.

☐ De voorgevel van de woning wordt op gelijke afstand van de openbare weg gebouwd als de voorgevel van de naastgelegen woning/ agrarisch bedrijf Steegstraat 18. Dat wil zeggen circa 2 meter van het trottoir.

☐ eventuele bijgebouwen bij de woning worden achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gerealiseerd.

☐ Er wordt op eigen terrein voorzien in 2 parkeerplaatsen.

4.6 Wonen en Volkshuisvesting

Zie gemeentelijk en regionaal beleid onder hoofdstuk 3.

4.7 Karakteristieke bebouwing en monumenten

Naast het onderhavig perceel is een cultuurhistorische agrarische boerderij gelegen welke bepalend is voor het beeld in de Steegstraat op die plek. Verder zijn in de directe omgeving van het voornemen geen karakteristieke bebouwing of monumenten gelegen. Door een woning te bouwen in een passende stijl bij de agrarische en oudere bebouwing (lang gevel boerderij met kop op de steegstraat) wordt geen afbreuk gedaan aan de stijl en uitstraling van de straat.

4.8 Groenstructuur

Op dit moment is het betreffende perceel in gebruik als tuin en is het een grasveld. Op het grasveld is een begroeide vervallen schuur gelegen. De tuin zal voor een gedeelte vervangen worden door een woning (ter plekke van de huidige schuur). Met onderhavig initiatief wordt geen afbreuk gedaan aan belangrijke groenstructuren in Herkenbosch.

4.9 Openbaar vervoer, verkeer en parkeren

De Steegstraat verbindt het centrum van Herkenbosch met de verbindingsweg naar Vlodrop en ontsluit de langs deze weg gelegen woningen. Het betreft een 30 kilometer weg. De nieuwe woning wordt tevens via de Steegstraat ontsloten.

In de huidige situatie mag op straat worden geparkeerd. Op het terrein zal in voldoende parkeergelegenheid voor de eigen behoefte worden voorzien.

4.10 Leidingen en overige infrastructuur

Op het onderhavige perceel is een Klik melding uitgevoerd en zijn geen leidingen gelegen. Ook is het perceel nog niet aangesloten op de benodigde huisaansluitingen. Dit zal door initiatiefnemer bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen via huisaansluitingen.nl ook worden aangevraagd zodat de woning op alle voorzieningen is aangesloten.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Geluid

Industrielawaai

Het onderhavige initiatief ligt niet binnen of in de omgeving van een zonering ten behoeve van industrielawaai.

Wegverkeerslawaa

Wat betreft mogelijk verkeerslawaa kan worden vermeld dat het plangebied binnen een dertig kilometerzone ligt. Langs deze wegen bevinden zich geen geluidszone en wordt de planvorming niet beperkt door de bepalingen in de Wgh (Wet geluidhinder) omtrent wegverkeerslawaa.

De Wet geluidhinder kent geen onderzoeksplicht voor 30 km/u-wegen. Wel moet de akoestische belasting als gevolg van 30 km/u-wegen worden meegewogen indien dit vanuit goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De Steegstraat is een 30 km/h weg. Het betreft een weg waarop aan beide zijde geparkeerd wordt en te hard rijden (en hiermee mogelijke geluidsoverschrijding) wordt voorkomen. Deze weg heeft daarnaast een gemiddelde verkeersintensiteit (gemiddeld 800 voertuigen per etmaal). In principe is daarom toetsing van de geluidsnormen niet noodzakelijk. Echter om helemaal duidelijkheid te verkrijgen is een geluidsberekening uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit bijgaande berekening is af te leiden dat de geluidbelasting (L_{den}) op de gevel van de nieuwbouw ten gevolge van de Steegstraat zonder aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder 52 dB is. Daar men bij nieuwbouwwoningen uit mag gaan van een geluidwering van 20 tot 25 dB(A) kan men stellen dat de geluidbelasting in de nieuwbouwwoning ten gevolge van de Steegstraat maximaal $52 - 20 = 32$ dB is. Deze geluidbelasting is lager dan de wettelijk toegestane geluidbelasting van 33 dB(A) waarmee men voldoet aan het bouwbesluit afdeling 3.1. Verder is de L_{den} inclusief de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder $52 - 5 = 47$ dB en daarmee lager dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB.

Uit bovenstaande volgt dat geluid geen belemmering vormt.

5.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

☐ er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

☐ een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);

☐ een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,

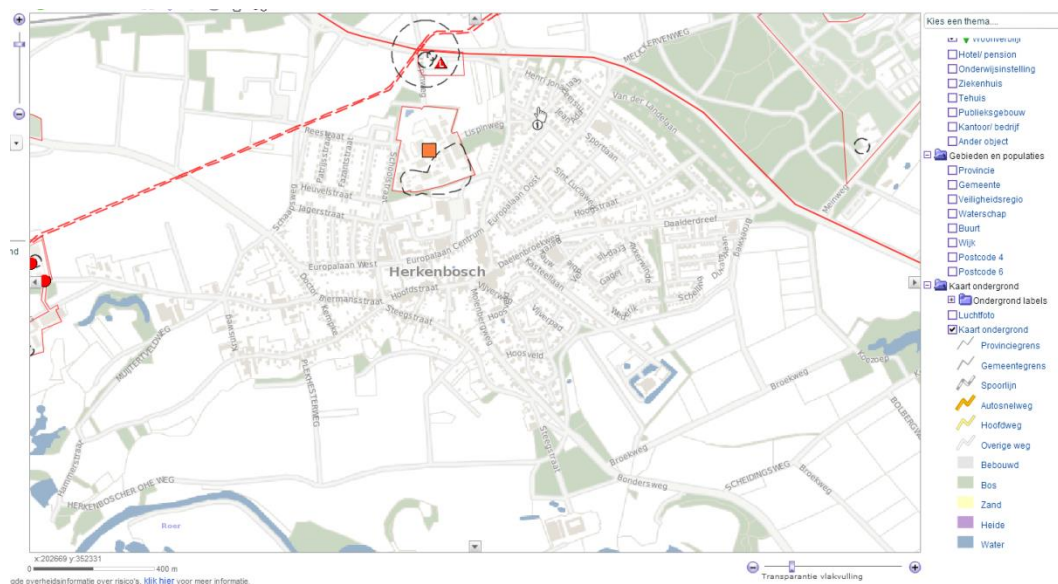
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Realisering van een woning voldoet ruim aan de NIBM-grens en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet dan ook aan de eisen van art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

5.3 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken: bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven; bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat zich in of nabij het plangebied geen buisleidingen, BEVI bedrijven of anderszins risico's voor externe veiligheid gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Externe veiligheid hoeft om die reden niet verder onderzocht te worden en is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede planlocatie, externe veiligheid. www.risicokaart.nl

5.4 Bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek NEN 5725 blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie zijn voor zover waarneembaar geen asbestverdachte materialen waargenomen. Daarnaast blijkt uit de stukken die door de gemeente en de opdrachtgever zijn aangeleverd dat, voor zover bekend, geen asbestverdachte materialen op de onderzoekslocatie zijn toegepast.

Gezien de resultaten van het onderzoek is het terrein voldoende onderzocht en geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie. Voor de inhoud wordt verwezen naar bijlage 2, het bodemonderzoek.

5.5 Waterhuishouding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

Watertoetsloket

Voorliggend plan kent een geringere ontwikkeling dan deze ondergrens. Het plan hoeft derhalve niet voorgelegd te worden voor een watertoets. Dit neemt echter niet weg dat op een verantwoorde manier met het aspect water omgegaan dient te worden. Er is dan ook via www.watertoetsloket.nl een

melding ingediend (zie bijlage 2) . Door het waterschap is beoordeeld dat vanwege de relatief kleine omvang en de ligging buiten de invloedzones, het initiatief geen of weinig invloed heeft op de waterhuishouding.

Afkoppelen U kunt invulling geven aan de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer door het hemelwater dat afstroomt van daken en terreinverhardingen niet aan te sluiten op het vuilwaterriool, maar dit water apart op te vangen en zoveel mogelijk lokaal in de bodem te laten infiltreren. Hieronder enkele aandachtspunten voor een goed ontwerp van deze infiltratievoorzieningen:

Huidige waterhuishoudkundige situatie, watertoets

Het plangebied is gelegen in de kern van bestaand stedelijk gebied van de kern Herkenbosch. In stedelijke gebieden is de omgang met afvloeiend hemelwater van belang, aangezien deze gebieden door een hoge mate van versterking relatief weinig ruimte bieden aan het water om te infiltreren in de bodem.

Grondwater

Volgens de Wateratlas voor de gemeente Roerdalen is het plangebied gelegen in een infiltratiegebied. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het infiltreren van water in de bodem.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Water en ecologie

Op basis van de Wateratlas voor de gemeente Roerdalen kan worden opgemaakt dat het plangebied niet is gelegen in een zone met een algemene of specifieke ecologische functie. Ook ligt het gebied niet in een herinrichtingszone en/of een verdrogingsgevoelig gebied. Tevens ligt het plangebied niet in een meanderzone of inundatiegebied van een bestaande beek.

Riolering

De bestaande woningen in de omgeving zijn aangesloten op de (gemengde) riolering. Hemelwater rond de bestaande woningen wordt via de riolering afgevoerd (met uitzondering van de recent nieuw gebouwde woning aan de Steegstraat 20, deze infiltreert het hemelwater via de achtergelegen Leigraaf.)

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Beleidsuitgangspunt van waterschap en gemeente is dat bij (her)ontwikkeling maximaal wordt ingezet op afkoppelen. Hemelwater dient derhalve in de beoogde situatie te worden afgekoppeld en worden geborgen/ geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit gebeurt door middel van infiltratiekoffers of een soortgelijke methode.

In onderhavig geval is het perceel van een dermate omvang dat circa 10 % van het plangebied zo zal worden ingericht (WADI) dat het hemelwater hiernaartoe kan worden afgevoerd. Onderzocht wordt of dit eventueel gecombineerd kan worden met de, aan de achterkant van het perceel gelegen, leigraaf waardoor het water in het gebied behouden blijft!

Op het perceel is hiervoor voldoende ruimte. Wel is het daarvoor noodzakelijk om de woning uit te voeren in niet uitlogende materialen. Bij de nieuwe woning zal het afvalwater worden afgevoerd via het riool. Het beheer en onderhoud van de infiltratievoorziening zal door initiatiefnemer zelf plaatsvinden.

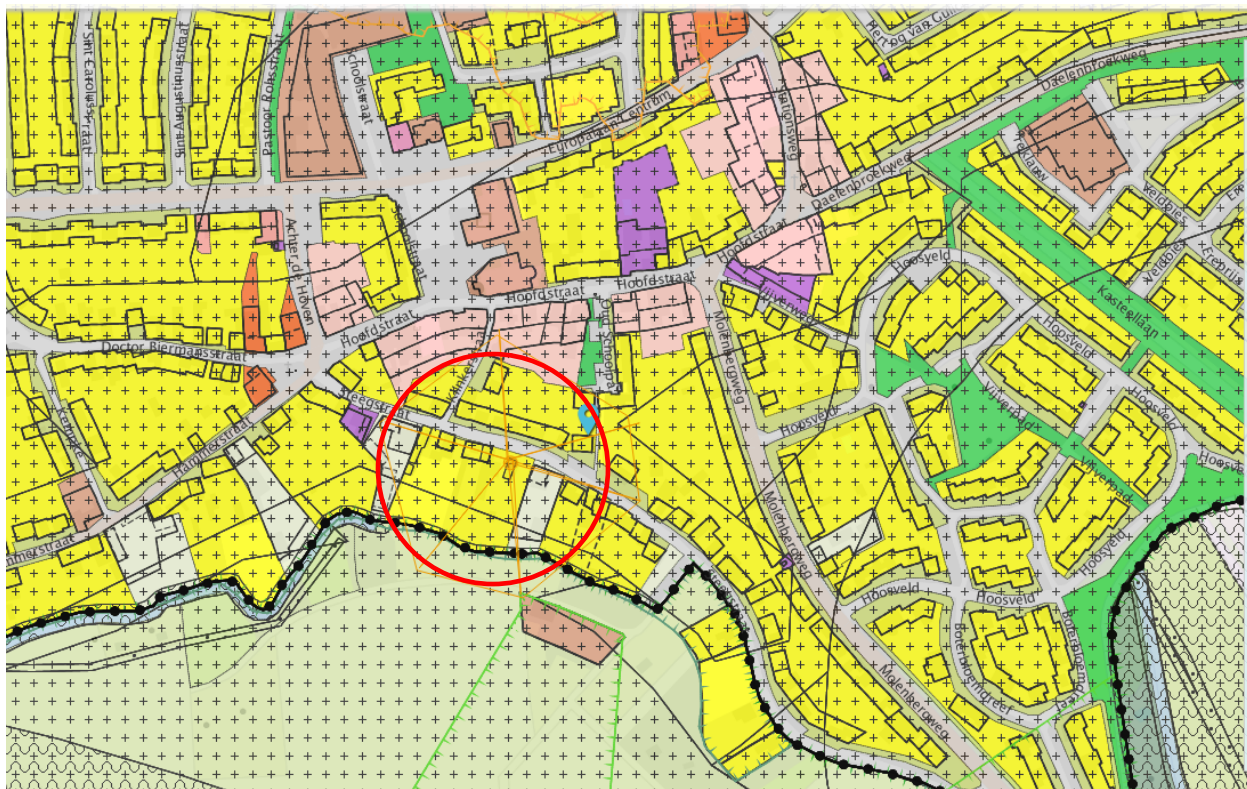
5.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de afstanden wordt de VNG uitgave 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. De lijst geeft richtafstanden voor ruimtelijke relevante milieuaspecten, waaronder geur, stof, geluid en gevaar. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijke milieubelasting in plaats van de richtafstanden.

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat de richtafstanden niet zonder meer overgenomen hoeven te worden, er dient gemotiveerd te worden waarom welke afstanden gelden en waarom hier (eventueel) van kan worden afgeweken. Voor een onderzoek naar de milieuzonering kan daarom concreet en gedetailleerd onderzoek naar de feitelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn.



Bedrijven in een afstand van 100 meter rondom het initiatief

In een straal van 100 meter zijn de volgende bedrijven aanwezig:

- Agrarisch bedrijf (aspergeteelt) aan de Steegstraat 6 (ruim 90 meter)
- Schoonheidssalon, Steegstraat 22 (ruim 50 meter)

Beide bedrijven liggen op een zodanige afstand of hebben geen activiteiten die het woon en leefklimaat kunnen beïnvloeden.

Toets aan 'bedrijven en milieuzonering'

Aan de hand van de vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft het volgende:

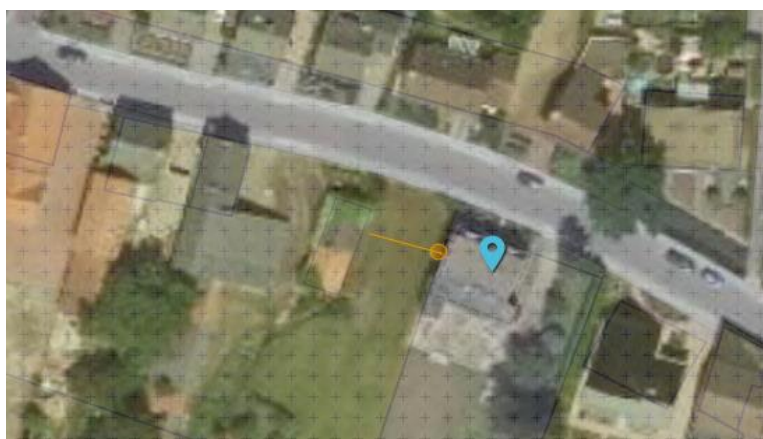
Het perceel waarop een woning is voorzien heeft reeds de woonbestemming. Enkel de toevoeging van een woning is hier aan de orde.

Het bestemde agrarisch bedrijf aan de Steegstraat 18 heeft weliswaar nog een complete bestemming "Agrarisch bedrijf" in het bestemmingsplan, echter uit onderzoek blijkt dat het bedrijf milieuvergunningstechnisch niet meer is aan te merken als agrarisch bedrijf (zie bijlage 2). Er is momenteel geen sprake van een inrichting ingevolge de Wet milieubeheer en bijlage 1 deel B en C van het Besluit omgevingsrecht. De in het verleden door de gemeente geaccepteerde milieumelding is hiermee komen te vervallen. Echter vinden er wel nog bedrijfsmatige activiteiten plaats, zoals akkerbouw werkzaamheden en het verkopen van gewassen.

In dit kader wordt dan ook uitgegaan van een akkerbouwbedrijf. Dit is in dit geval ook redelijk aangezien dat, indien het agrarisch bedrijf een andere agrarische activiteit zou willen ontplooiën welke een hogere milieubelasting met zich meebrengt, de dichtbijgelegen woning dan maatgevend wordt in het kader van de milieuwetgeving. De dichtbijgelegen woning betreft de woning aan de Steegstraat 20, welke op een afstand van 3,5 meter is gelegen. In het kader van de milieuwetgeving zou uitbreiding van de activiteiten in dat kader reeds geen optie zijn en mag bij de ruimtelijke afweging uitgegaan worden van de feitelijk geldende situatie.

Voor een akkerbouwbedrijf staan de volgende richtafstanden in de zonering:

Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Akkerbouwbedrijf	10	10	30C	10	30



Afstand (indicatief) tot nieuw te bouwen woning circa 12 meter.

Tot aan de nieuwe gevel van de nieuw te bouwen woning bedraagt de afstand circa 12 meter. Voor wat betreft geur, stof en gevaar wordt aldus voldaan aan de richtafstanden.

Voor wat betreft geluid wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Gelet op de activiteiten van het agrarisch bedrijf (hoofdzakelijk akkerbouw en onderhoud van provinciale groenpercelen) is geluidsoverlast echter niet te verwachten.

Relevante stationaire bronnen zijn niet aanwezig. Met betrekking tot het transportgeluid kan gesteld worden dat de ingang van het Agrarisch bedrijf is gelegen achter de bedrijfswoning en dat deze aldus reeds een natuurlijke geluidsbuffer vormt voor het geluid inzake de transportbewegingen. Verder vindt daarnaast het transport vooral plaats vanuit de achterop het perceel gelegen overkapping richting het buitengebied (daar waar de landbouwpercelen gelegen zijn en niet via de Steegstraat. De afstand van de dichtbijzijnde gelegen gevel van de nieuw te bouwen woning en de voertuigenloods is meer dan 30 meter, waardoor aan dit principe eveneens wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat, met een minimale afwijking van de geluidsrichtlijnen, aangetoond kan worden dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Het bedrijf wordt daarnaast niet

belemmerd in zijn activiteiten of toekomstplannen aangezien de meest dichtbij gelegen woning in dat kader maatgevend is ten behoeve van de milieuregelgeving.

Milieuzonering

Ter plaatse is de milieuzonering “ Roerdalslank III “ opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslank III' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of werkzaamheden in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Op onderhavige locatie zal geen van dit soort werkzaamheden plaatsvinden.

4.7 Ecologie

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. De begrenzing van het Natura2000 gebied Meinweg en het Roerdal is nog niet vastgesteld. Tot de definitieve vaststelling geldt de begrenzing van de oudere regelingen Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Binnen deze kaders zijn gebieden aangewezen waar te beschermen soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Het Roerdal is aangewezen als habitatrichtlijngebied en De Meinweg als vogel- en habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat de uitbreiding van bebouwing niet mag leiden tot verstoring van de biotopen van de in die gebieden beschermde soorten.

Voorliggend plan heeft geen negatieve invloed op de natuurwaarden in de Natura2000 gebieden. Het perceel is van een kleine omvang en daarnaast gelegen in het bebouwde gebied. Het plan zal daardoor geen effect hebben op de natuurwaarden. Doordat het regenwater wordt afgekoppeld, zal ook het effect op het watersysteem geminimaliseerd worden. Het is niet te verwachten dat binnen het plangebied natuurwaarden van enig belang worden aangetroffen. De ligging binnen het bebouwde gebied en het gebruik als tuin (welke jaarlijks meerdere malen wordt gemaaid) , waarin geen opgaande beplanting voorkomt, maken dit zeer onaannemelijk.

5.8 Riolering

De nieuwe woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het DWA zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel en het HWA zal worden geïnfiltreerd in de bodem zoals

omschreven in de waterparagraaf. Gelet op het feit dat het hier enkel een toevoeging van 1 wooneenheid betreft zal het gemeentelijke rioleringsstelsel hierop berekend zijn.

5.9 Duurzaamheid

Heden ten dage is duurzaamheid niet meer weg te denken bij een nieuwe ontwikkeling, hoe klein deze ook zal zijn.

Zoals reeds beargumenteerd bij het gemeentelijke beleid zal het hemelwater in ieder geval duurzaam worden afgekoppeld van het vuilwaterriool. Het hwa zal worden geïnfiltreerd. Daarnaast zullen wand, vloer en dakisolatie zodanig worden uitgevoerd zodat een zeer hoge isolatiewaarde wordt bereikt. Dit leidt tot een extreem laag energieverbruik en is in dit geval onderscheidend in zijn omgeving. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal dit verder worden uitgewerkt. In ieder geval zal voldaan worden aan de geldende EPC normen zoals deze in het kader van het huidige bouwbesluit verplicht zijn. Gestreefd wordt echter naar een energieneutrale woning.

5.10 MER

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning aan de Steegstraat te Herkenbosch. Ter plaatse is reeds een schuur aanwezig. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen'. De bestemming en de regels worden aangepast om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r. beoordelingsprocedure noodzakelijk.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een viertal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten: de digitale raadpleegbaarheid; de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SBVP 2012); de Woningwet; het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen' (vastgesteld in 2012).

In 2013 is een nieuw bestemmingsplan voor de kern Herkenbosch vastgesteld door de gemeente Roerdalen, te weten het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen'.

Hierin had de planlocatie voor de nieuwe woning de bestemming 'wonen'. Daarnaast geldt hier de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 en Waterstaat-beschermingszone water en de gebiedsaanduiding milieuzone- Roerdalslenk 3. De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

De planlocatie aan de Molenbergweg had eveneens de bestemming 'Wonen' met daarop een bouwvlak. Het bouwvlak wordt verwijderd waardoor er een perceel met de bestemming 'wonen' resteert, waar geen mogelijkheid tot het bouwen van een woning geldt.

6.2 De analoge verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven: de grens van het plangebied; de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen - 1'; de bouwaanduiding 'bouwvlak' (in het geval van de woning aan de Steegstraat); de dubbelbestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Waarde – Archeologie 4' en Waterstaat- beschermingszone water en de gebiedsaanduiding 'milieuzone- Roerdalslenk 3'.

Binnen het bestemmingsvlak is ter plaatse van het bouwvlak (Steegstraat) één woning toegestaan. Daar waar geen bouwvlak is opgenomen is geen woning toegestaan (Molenbergweg).

In de regels staan nadere bouwregels waar gebouwen aan moeten voldoen, bijvoorbeeld qua goothoogte en situering op het perceel. Bijgebouwen zijn tevens toegestaan tot een maximum oppervlak van 100 m² en deze moeten ten minste 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd: inleidende regels; bestemmingsregels; algemene regels; overgangs- en slotregels.

6.4 Artikel gewijze toelichting

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: “Inleidende regels” bevat een artikel met begripsbepalingen.

Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemmingen neergelegd. Het artikel in het bestemmingsplan, namelijk ‘Wonen’ is opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008). In zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel zijn de volgende onderdelen opgenomen:

▣ Bestemmingsomschrijving:

hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd), namelijk voor wonen;

▣ Bouwregels:

in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden.

In de woonbestemming is de maatvoering van de woning aangegeven binnen het bouwvlak door middel van de aanduiding “maximale goothoogte”, en hiernaast is in de regels een minimale en maximale dakhelling opgenomen van respectievelijk 30 en 70 graden. Binnen het bouwvlak mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd.

Voor bijbouwen geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak binnen de bestemming ‘wonen’ zijn toegestaan en dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Teneinde te voorkomen dat het bouwperceel te vol wordt bebouwd is in de regels een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel opgenomen van 40 %, alsmede een maximale oppervlakte van bijgebouwen van 100 m².

▣ Ontheffing van de bouwregels:

in deze bepaling zijn ontheffingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;

▣ Specifieke gebruiksregels:

in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet

ruimtelijke ordening. Aan huis verbonden beroepen zijn in beperkte omvang toegestaan in de woning, voor een bedrijf aan huis dient eerst ontheffing verleend te worden door burgemeester en wethouders;

☐ Ontheffing van de gebruiksregels:

deze bepaling bevat ontheffingsbevoegdheden van gebruiksregels, zoals de ontheffing voor het aan huis verbonden bedrijf;

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende bepalingen opgenomen:

☐ Algemene ontheffingsregels

In dit artikel zijn algemene ontheffingsbepalingen opgenomen, zoals een ontheffing tot maximaal 10% van de in het plan opgenomen maatvoering.

☐ Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde bestemmingsgrenzen in beperkte mate te kunnen wijzigen.

☐ Algemene procedureregel

hierin wordt aangegeven welke procedure doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van een ontheffingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

☐ Overgangsrecht:

in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen.

Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd. Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

☐ Slotregel:

in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Grondexploitatiewet

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren waarmee niet gecontracteerd is. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5. van het Bro) zoals grondverwervingskosten, plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. moeten dan verhaald worden door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan, wijzigingsplan of projectbesluit moet worden vastgesteld. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van één of meer woningen, bouw van één of meer hoofdgebouwen, bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²). Dit bestemmingsplan is opgesteld als planologisch-regime voor de ontwikkeling van de bouw van één woning aan de Steegstraat 14 te Herkenbosch. Voor de gemeente Roerdalen zelf zijn geen kosten aan het planvoornemen verbonden. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst(en) anderszins verzekerd is (zijn) is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van een vrijstaande woning op een open plek in de bestaande ruimtelijke structuur. Verwacht wordt dat er tegen het plan dan ook geen overwegende bezwaren zullen bestaan. Dit bestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het voorgaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De

bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

7.3 Planschade

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarin ondermeer afspraken zijn vastgelegd over het voldoen van eventuele planschade.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Ontwerp:

- I. Publicatie en terinzagelegging
- II. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

b. Vaststelling:

- I. Vaststelling door de Raad
- II. Mogelijkheid reactieve aanwijzing
- III. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

c. Inwerkingtreding:

- I. Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

d. Beroep:

- I. Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 4 februari 2016 gedurende 6 weken. Binnen de termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is geconstateerd dat in de regels per abuis vergeten was de regel Waterstaat: beschermingszone water op te nemen. Deze is in het vastgestelde plan toegevoegd. Daarnaast is door initiatiefnemer geconstateerd dat, om aan de juiste dakhelling en het juiste beeld te kunnen voldoen, de nokhoogte van 7 meter verhoogt dient te worden naar 8 meter. Aangezien de woningen in de directe omgeving allen hoger zijn dan deze 8 meter bestaan hier stedenbouwkundig geen bezwaren tegen. Door de nokhoogte van 8 meter ontstaat een kap met een hellingspercentage van 40% hetgeen kenmerkend is voor een lang gevelboerderij en in die hoedanigheid ook past in het straatbeeld. Het doet geen (extra) afbreuk aan de naast gelegen bebouwing.

8.4 Vaststelling

Het document is ter vaststelling aan de gemeenteraad van Roerdalen op 26 mei 2016 gewijzigd aangeboden.