

Gemeente Roerdalen

Wijzigingsplan Tussen de Bruggen 16 Vlodrop

artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening

percelen kadastraal bekend als Vlodrop, sectie G, nrs. 1078, 1079, 1711 en 533



Opdrachtgever:
Particulier

Status:
Vastgesteld 19 maart 2024
NL.IMRO.1669.BPVPD2023TUSSEND16-VG01

III. Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding planherziening	1
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	3
1.4.	Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2.	Planbeschrijving huidige situatie	5
2.3.	Planbeschrijving nieuwe situatie	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid	12
3.4.	Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN	17
4.1.	Milieuwetgeving	17
4.1.1.	Bodem	17
4.1.2.	Geluid	18
4.1.3.	Luchtkwaliteit	19
4.1.4.	Bedrijven en milieuzonering/geur	19
4.2.	Externe veiligheid	21
4.3.	Waterhuishouding	22
4.4.	Archeologie	24
4.5.	Cultuurhistorie	25
4.6.	Flora en fauna	26
4.7.	Landschapswaarden	29
4.8.	Verkeer en parkeren	29
4.9.	Kabels en leidingen	30
4.10.	Landschappelijke inpassing	30
4.11.	M.e.r.- beoordeling	35
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	37
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	37
5.2.	Ruimtelijke hoofdopzet	37
HOOFDSTUK 6	PLANOPZET	38
6.1.	Toelichting bij regels	38
6.2.	Toelichting bij verbeelding	38
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	40
7.1.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	40
7.2.	Omgevingsdialoog	40
7.2.1.	Terinzagelegging	40
7.2.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	41
7.2.3.	Zienswijzenprocedure	41
HOOFDSTUK 8	BIJLAGEN	42

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming op het adres Tussen de Bruggen 16 Vlodrop van de percelen kadastraal bekend als Vlodrop sectie G, nrs. 1078, 1079, 1711 en 533 van “Bedrijf” naar “Wonen – Buitengebied”.

Voor de percelen geldt het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening”. In dat plan kan de bedrijfsbestemming worden gewijzigd volgens artikel 7.5.3 van de planregels, indien sprake is van een algehele beëindiging van het bedrijf en onder nadere voorwaarden. In de bestaande situatie is ter plaatse een bouwbedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsmatige werkzaamheden per juni 2024 te beëindigen. De bestaande bedrijfswoning zal als reguliere burgerwoning gebruikt gaan worden. De timmerwerkplaats achter de bedrijfswoning zal worden gesloopt, zodat er ruimte ontstaat voor een gewenste pre-mantelzorgwoning. Overtollige kleine bouwwerken worden ook gesloopt zoals een tuinhuis. De loods op het achterste perceel zal nog uitsluitend voor privé-stalling in gebruik blijven en worden verkleind qua bebouwing/oppervlakte.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is in principe toegestaan onder voorwaarde dat de bebouwing in omvang zal verminderen, met als doel dat ter plaatse kwaliteitsverbetering ontstaat. Bij het plan zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering, vanwege de sloop van de voormalige timmerwerkplaats, een opslagloods en een tuinhuis.

Het op te stellen wijzigingsplan is gericht op het slopen van circa 830 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling dient te voldoen aan het Kwaliteitskader Roerdalen zoals opgenomen in tabel 2 bijlage II Kwaliteitskader Roerdalen en behorende bij de ‘Omgevingsvisie Roerdalen 2050’ dan wel, in het geval een wijzigingsprocedure wordt gevolgd, het Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen in bijlage 3 van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening’. Het plan zal landschappelijk en ruimtelijk ingepast dienen te worden.

Voor de gewenste ontwikkeling dient de planologische procedure van een wijzigingsplan ex artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen te worden, waarbij voldaan dient te worden aan de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan (bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening”).

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen heeft zich per brief van 20 juni 2023 bereid verklaard onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan op basis van een vooroverleg uit maart 2023.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

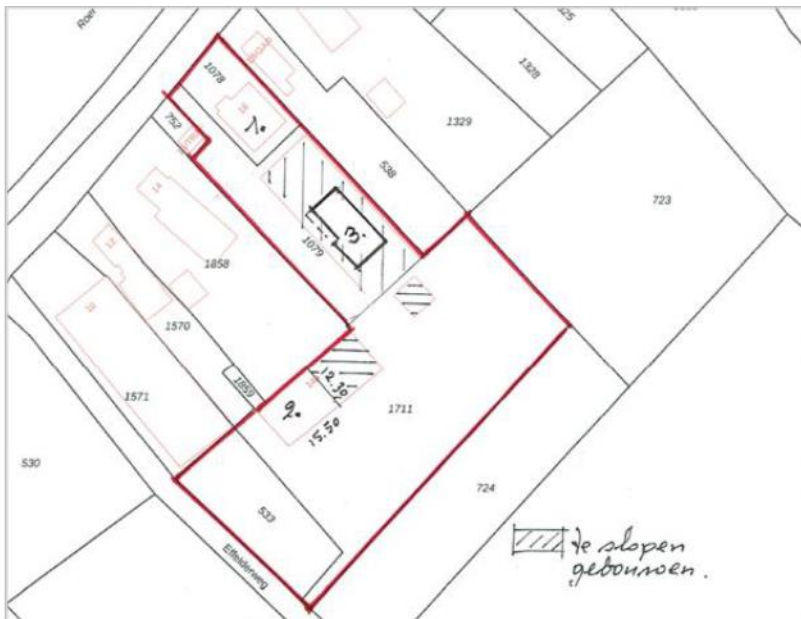
Het plangebied met circa 5.016 m² is gelegen aan Tussen de Bruggen, oostelijk van de kern Vlodrop, in het buitengebied van de gemeente Roerdalen. Tussen de Bruggen is de verbinding tussen de kernen Vlodrop en het buurtschap Etsberg/Rothenbach N570. Etsberg is een klein buurtschap dat ten oosten van Vlodrop is gelegen. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van de kern Vlodrop.



Kaart, ligging plangebied en omgeving

Begrenzing

De locatie betreft de gronden bestemd als 'Bedrijf', met binnen perceel 1079 en 1078 de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Aan de wegzijde (noordwest) bevindt zich de bedrijfswoning (1) en op perceel 1079 een grote loods (3). Op perceel 1711 bevindt zich tevens een grote (2) en een kleine loods (tuinhuis). De loods (2) op het achterste perceel zal nog uitsluitend voor privé stalling in gebruik blijven en worden verkleind. De bebouwing nieuw na sloop bedraagt in totaal circa 489 m².



Begrenzing van het plangebied in rood (bron: initiatiefnemer)



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Juridische status plangebied

Het wijzigingsplan valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen 2^e herziening", met de enkelbestemming "Bedrijf" volgens artikel 7 en de dubbelbestemmingen "Waarde-archeologie 4" volgens artikel 55, "Waarde-archeologie 5" volgens artikel 56 en "Waterstaat - Inundatiezone en meanderzone" volgens artikel 60, vastgesteld d.d. 21 april 2016. Ter plaatse geldt een bouwvlak, is één bedrijfswoning toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' een bouw- en aannemersbedrijf uit categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het geldende bestemmingsplan voorziet verder in artikel 7.5.3 van de planregels in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf' te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen-Buitengebied'. Een burgerwoning is niet mogelijk binnen de vigerende bestemming.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende plan omvat de volgende hoofdonderdelen:

1. De planregels.
2. De verbeelding.
3. Toelichting behorend bij het plan met deelonderzoeken, planbeschrijving en planmotivatie.
4. In de bijlagen zijn de onderzoeken separaat opgenomen.

1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komt in de toelichting het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 omvat een gebieds- en planbeschrijving voor de huidige en toekomstige situatie.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 5 behandelt de toekomstige planologische situatie.

Hoofdstuk 6 omvat de juridische planopzet.

Hoofdstuk 7 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan en het wettelijk overleg.

Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel) onderzoeken zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De locatie Tussen de Bruggen 16 is gelegen in een landelijke omgeving, buiten de bebouwde kom, met verspreid gelegen lintbebouwing aan een zijde en de rivier de Roer aan de andere zijde op korte afstand van de kern Vlodrop in de gemeente Roerdalen. Vlodrop is met ongeveer 2.500 inwoners het kleinste kerkdorp van de gemeente Roerdalen. Tussen de Bruggen ligt rond de gelijknamige weg, voor zover daadwerkelijk gelegen tussen de bruggen, dat wil zeggen die over de rivier de Roer en de beek Rode Beek (of Rothenbach).



Plangebied op luchtfoto geel omkaderd (bron: landschapsplan Guido Paumen)

Het plangebied is van oudsher deel van een zone met akkerland, gelegen op een stroomrug in het Roerdal. Uit historisch kaartmateriaal van voor 1950 blijkt dat de locatie in gebruik was als weiland/akker. Omstreeks 1970 is de bedrijfswoning voor het eerst op het topografische kaartmateriaal weergegeven. De noordelijke loods/timmerwerkplaats is omstreeks 1980 voor het eerst weergegeven en de meest zuidelijke loods pas in 1990. Het aannemersbedrijf stamt ook uit die periode.

De omgeving van het plangebied heeft een groen karakter met aan de noordzijde de Roer gelegen, welke tevens ten westen en ten zuiden van het plangebied stroomt. Ten noorden, ten oosten en ten zuiden van de locatie zijn verscheidene agrarische percelen gelegen, waarop onder andere blauwe bessen en pompoenen worden geteeld.

Verder zijn in de omgeving van het plangebied functioneel hoofdzakelijk burgerwoningen aanwezig op ruime percelen. Op de hoek met de Effelderweg is een detailhandelszaak (fietsenwinkel) aanwezig. Ten zuidwesten van het plangebied is de dorpskern van Vlodrop gelegen.

Onderstaand enkele afbeeldingen van de omgeving Tussen de Bruggen 16 Vlodrop.



Zicht op zuidoostelijk deel plangebied aan de Effelderweg (bron: landschapsplan Guido Paumen)



Zicht op voorzijde plangebied Tussen de Bruggen 16 Vlodrop (bron: landschapsplan Guido Paumen)

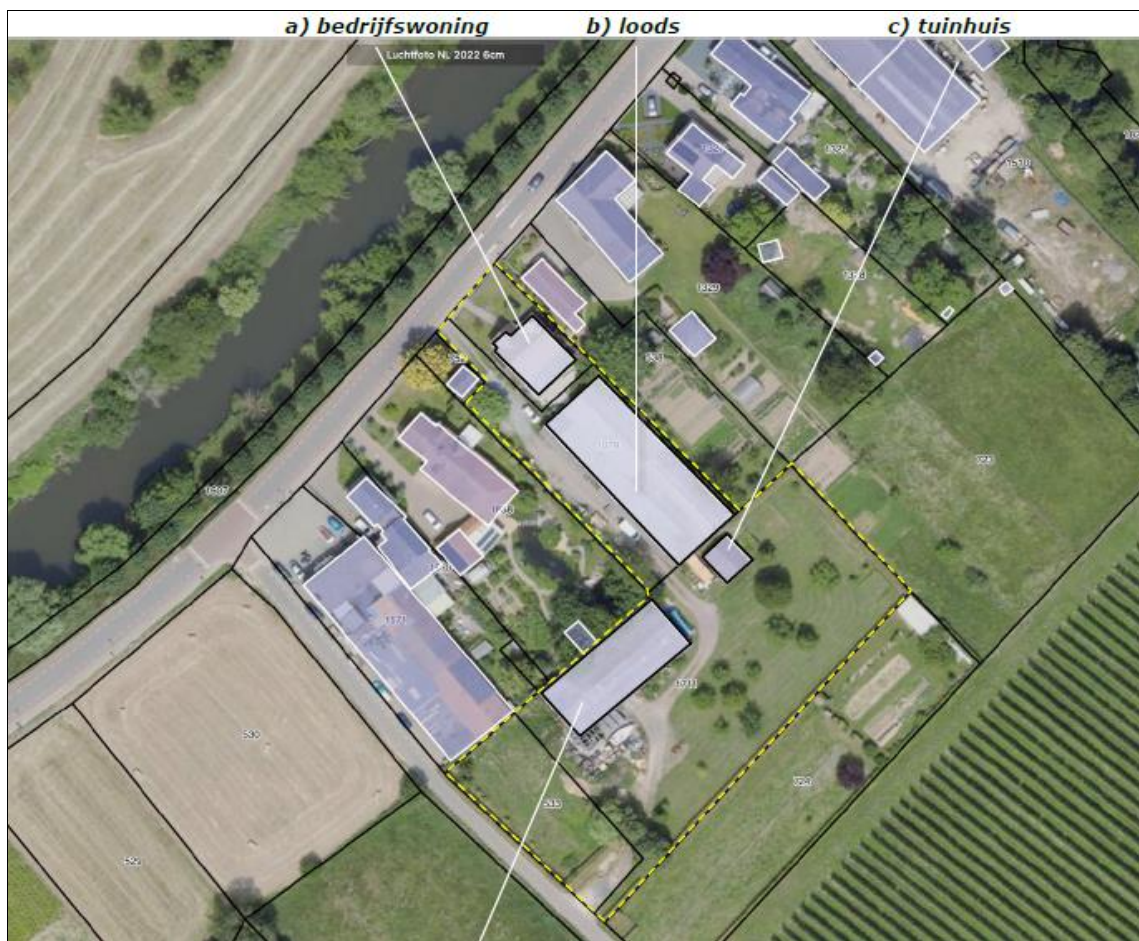


Zicht op zuidwestkant planbied aan de Effelderweg met achteringang (bron: landschapsplan Guido Paumen)

2.2. Planbeschrijving huidige situatie

In de bestaande situatie bestaat de aanwezige bebouwing in het plangebied uit de navolgende elementen:

- bedrijfswoning aan de noordwestkant met circa 140 m²;
- een ten zuidoosten hiervan gelegen timmerwerkplaats/loods met circa 600 m²;
- een ten zuidoosten hiervan gelegen tuinhuis met circa 52 m²;
- een ten zuidwesten van het tuinhuis gelegen loods met circa 368 m²;
- het oostelijke gedeelte van het plangebied is in gebruik als tuin en boomgaard met een uitrit aan de Effelderweg.



Bestaande situatie plangebied sectie G percelen 1078, 1079, 1711 en 533 Tussen de Bergen 16 Vlodrop (bron: landschapsplan Guido Paumen)



Loods achter de bedrijfswoning



Loods achterste perceel nr. 1711

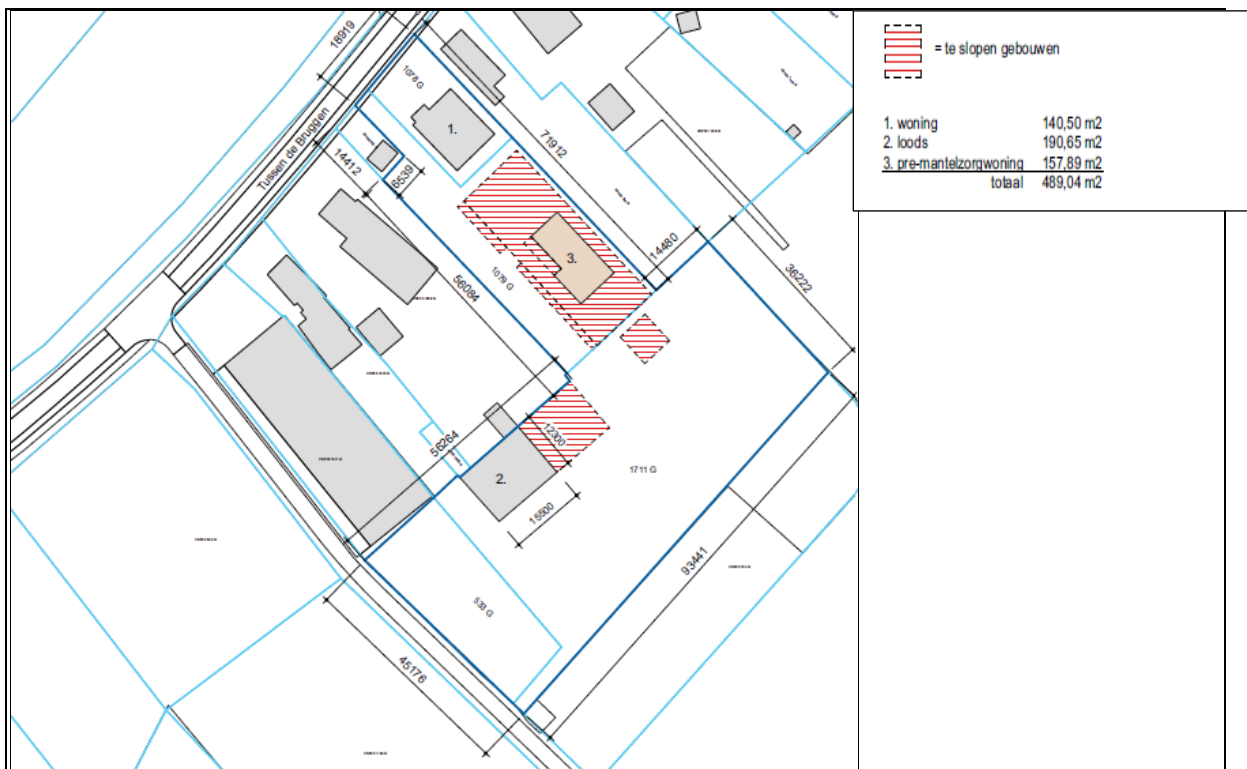


Tuinhuis achter timmerwerkplaats

2.3. Planbeschrijving nieuwe situatie

Na beëindiging van het bouwbedrijf zal de bestaande bedrijfswoning als reguliere burgerwoning gebruikt worden. De timmerwerkplaats achter de woning wordt volledig gesloopt, zodat er ruimte zal ontstaan voor een toekomstige pre-mantelzorgwoning. Overtollige kleine bouwwerken worden ook gesloopt, zoals het tuinhuis. De loods op het achterste perceel nr. 1711 zal nog uitsluitend voor privé stalling in gebruik blijven en worden verkleind tot circa 190 m².

Als gevolg van de herbestemming wordt ter plaatse een milieubelastende functie omgezet in een milieugevoelige functie. Gezien het omliggende gebruik en de aangrenzende woonomgeving is dit nieuwe gebruik passend. Verder wordt een deel van de overtollige opstallen gesloopt en asbest verwijderd. Ook dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Tenslotte wordt de nieuwe situatie landschappelijk ingepast. De gewenste nieuwe situatie in het plangebied is onderstaand vastgelegd, waarbij aan bebouwing circa 489 m² resteert na sloop van 830 m².



Nieuwe situatie plangebied sectie G percelen 1078, 1079, 1711 en 533 Tussen de Bruggen 16 Vlodrop

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014), het regionale beleid en het gemeentelijk beleid behandeld.

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voor het plan is vanuit de nationale beleidskaders de Nationale Omgevingsvisie, kortweg de NOVI van belang. Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in het kader van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet zal op 1 januari 2024 in werking treden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een rijksvisie op de leefomgeving: de NOVI. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Aan de hand van een toekomstperspectief voor 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

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

De NOVI benoemt de volgende 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.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen belangen in het geding zijn. Het voorliggende plan voorziet in een functiewijziging van “bedrijf” naar “wonen-buitengebied” met sloop van bebouwing, waarbij het ruimtebeslag met circa 830 m² vermindert. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het Barro heeft gezien de aard en kleinschaligheid van het project geen gevolgen voor het planvoornemen.

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Bij het voorliggende plan dient een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaats te vinden. Dit moet met behulp van de “ladder van duurzame verstedelijking” worden onderbouwd, conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De motiveringsplicht is onder meer van toepassing op woningbouw.

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang zal in de toelichting van het ruimtelijk plan de Ladder voor duurzame verstedelijking op juiste wijze moeten worden toegepast. Ter plaatse was een bedrijfswoning toegestaan. In de nieuwe situatie wordt deze gewijzigd in een burgerwoning en per saldo levert dit geen toevoeging van woningen aan de planvoorraad op. In dat kader hoeft er dan ook niet getoetst te worden aan de uitgangspunten van de Ladder. Ook de gewenste pre-mantelzorgwoning is passend in het Rijksbeleid als een woonconcept met zorg waaraan behoefte bestaat. Verder zal het ruimtebeslag door de planologische sanering van het bedrijf aanzienlijk verminderen met circa 830 m².

Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een toetsing aan de Ladder is niet noodzakelijk.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd. Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan niet strijdig is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

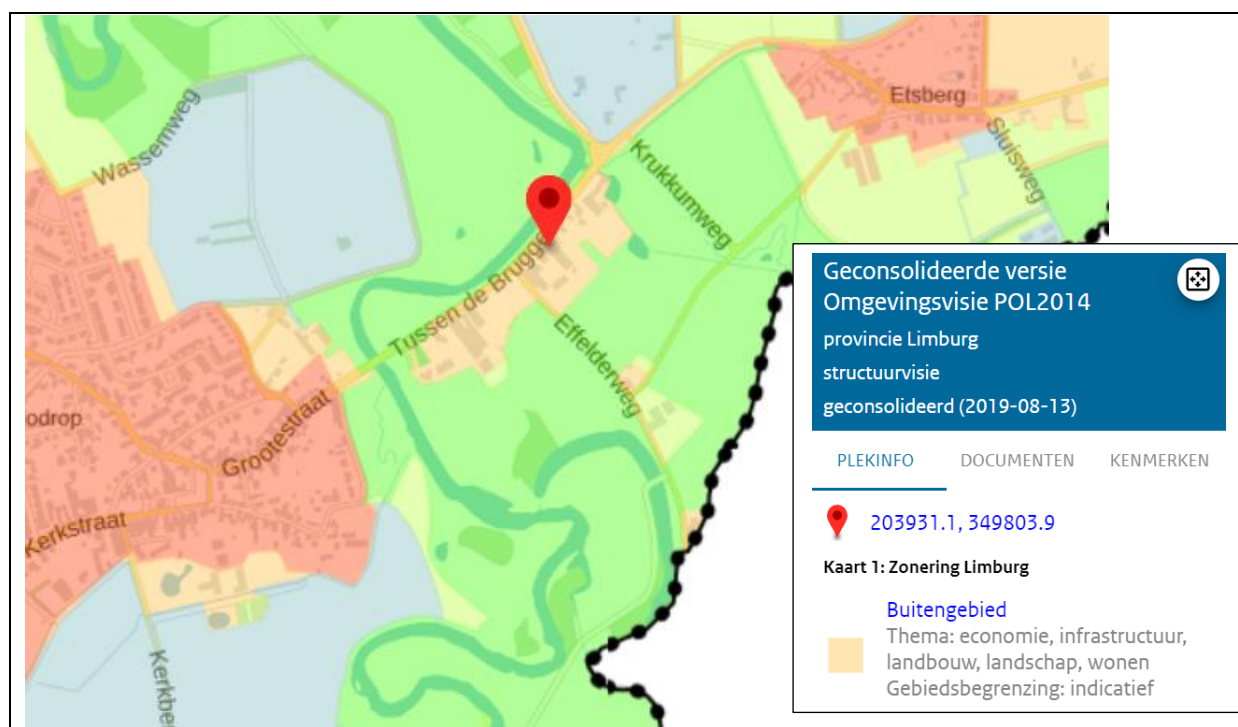
Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg 2014. De POVI vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014). Tevens wordt ingegaan op de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2021.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021(POVI)

De Omgevingsvisie Limburg is een lange termijnvisie waarin voor de periode 2021 tot 2030 - 2050 aangegeven wordt hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en daarbij steeds de balans zoekt tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014)

De POVI is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De provincie moet beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in het kader van de nieuwe Omgevingswet. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

De zoneringen op grond van het oude POL 2014 zijn in POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de vastgestelde POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone 'Buitengebied'. Het buitengebied betreft o.a. de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie heeft niet geleid tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden bij het POL 2014. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is er geen sprake van relevante wijzigingen.



Omgevingsvisie POL2014 met locatie/plangebied Tussen de Bruggen 16 Vlodrop

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg.

Het begrip 'provinciaal belang' is niet nader afgebakend in de Omgevingswet. Aan de hand van de volgende criteria wordt bepaald of er een provinciaal belang bestaat:

- er is sprake van de uitvoering van één of meerdere kerntaken van de Provincie;
- er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende/(boven)regionale problematiek;
- er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

Deze criteria gelden zowel afzonderlijk van elkaar als in combinatie. Alle woningbouw-ontwikkelingen worden door de Provincie als een provinciaal belang beschouwd. Ter plaatse is een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. In de nieuwe situatie wordt deze gewijzigd in een burgerwoning en per saldo levert dit geen toevoeging van woningen aan de planvoorraad op. In dat kader hoeft er dan ook niet getoetst te worden aan de uitgangspunten van het provinciale woonbeleid. Ook de gewenste pre-mantelzorgwoning is passend in het provinciale woonbeleid als woonconcept met zorg waaraan behoefte bestaat.

De functiewijziging van "bedrijf" naar "wonen-buitengebied" is tevens passend binnen de beleidsdoelstellingen van het buitengebied. Het slopen van het grootste deel van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing, uitgezonderd een deel van de loods op het achter terrein is ruimtelijk stedenbouwkundig een goede ontwikkeling. Door de sloop van verouderde bebouwing ontstaat op perceelniveau een kwaliteitsverbetering met een sterk verbeterde ruimtelijke situatie. Het aannemersbedrijf wordt definitief beëindigd in het buitengebied.

De Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is op ruim 50 meter van het plangebied gelegen. Bij de landschappelijke inpassing en de flora en faunatoets in paragraaf 4.6 zal op mogelijke effecten van het wijzigingsplan op de natuurzones nader ingegaan worden.

Omgevingsverordening Limburg 2021 (OVL)

De OVL 2021 is vastgesteld op 16 december 2022 maar treedt pas in werking met de nieuwe omgevingswet op 1 januari 2024. De OVL vormt de vertaling van de ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie naar regels. De locatie ligt in het buitengebied van de regio Midden-Limburg op basis van de regionale uitwerking in het POL2014.

Na de vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie is, op basis van die inhoud, ook de volgende stap voor de Omgevingsverordening reeds gezet. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Volgens de geconsolideerde Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd 2022-12-16) is het plan gesitueerd in het landelijk gebied.

Binnen het plangebied gebied zijn de provinciale regels ten aanzien van wonen van toepassing volgens artikel 2.4.2 lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014:

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Het omzetten van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning valt niet onder de kwantitatieve reikwijdte van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving, omdat ter plaatse reeds een bestaande (bedrijfs)woning aanwezig is. Per saldo levert dit geen toevoeging van woningen voor de planvoorraad op.

In dat kader hoeft er ook niet getoetst te worden aan de uitgangspunten van het lokale, regionale en provinciale woonbeleid. De inpassing van het wijzigingsplan binnen het landelijk gebied is conform de provinciale regels.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.3. Regionaal beleid

De gemeenteraad van Roerdalen heeft op 7 juli 2022 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (Samen gericht bouwen aan de toekomst) vastgesteld. De Structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Roerdalen. De Structuurvisie is een samenhangende rapportage, met daarin opgenomen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsrichtingen, uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De Structuurvisie is vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden van Midden-Limburg.

In de Omgevingsvisie Roerdalen 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").

Roerdalen kent momenteel een krapte op de woningmarkt. In Roerdalen is de bouwproductie stevig, zo zijn er in 2018 bruto 64 woningen gerealiseerd (gereed gemeld), in 2019 en 2020 waren dit 75 respectievelijk 79 woningen en in 2021 zijn 40 woningen gerealiseerd. De ambitie is om jaarlijks 75-100 woningen te realiseren, waarbij de ingezette koers om te bouwen naar behoefte wordt gecontinueerd.

Met het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning is sprake van een 'zogenaamd' klein plan, dat kwantitatief niet getoetst hoeft te worden, omdat per saldo geen sprake is van het toevoegen van een woning aan de planvoorraad en voor het overige past binnen de structuurvisie en het beleid voor Roerdalen, waarbij het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in principe is toegestaan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma.
2. Kwaliteitskader Roerdalen.
3. Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen 2^e herziening".

Ad. 1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma.

Op 1 januari 2024 treedt de uitgestelde Omgevingswet in werking. De Omgevingswet vereenvoudigt de huidige regels en voegt ze samen. De Omgevingswet voegt 26 wetten in het ruimtelijke domein samen tot één wet. Alle regels over de fysieke leefomgeving vallen dan onder één wet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet doen ook enkele nieuwe beleidsinstrumenten hun intrede.

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld. Dit is een beleidsinstrument met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Deze visie is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn.

De omgevingsvisie wordt daarna uitgewerkt in één omgevingsplan. Hierin komen alle gemeentelijke regels te staan, die maken wat er mogelijk is in een gebied. Het omgevingsplan vervangt de bestemmingsplannen en verschillende verordeningen over geluid, milieu, water en gezondheid.

In de omgevingsvisie is een van de thema's "Wonen in Roerdalen", waarbij met betrekking tot de woningmarkt gestreefd wordt naar een gezonde evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen. Er wordt ingezet op het behoud van een gezonde mix (diversiteit) aan inwoners, zowel in leeftijd als achtergrond. Het blijft mogelijk om projecten te ontwikkelen in Roerdalen. Randvoorwaarden hierbij zijn wel dat wordt gebouwd in lijn met de behoeftevraag én dat de plannen moeten passen binnen de provinciale en regionale beleidskaders. Deze behoefte richt zich in ieder geval op levensloopbestendige woningen en aan concepten die voorzien in wonen in combinatie met zorg.

Hoewel hier geen sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing gaat het hier wel om vrijkomende bedrijfsbebouwing in het buitengebied. In het geldende bestemmingplan is al de mogelijkheid opgenomen om in geval van bedrijfsbeëindiging de bestemming te wijzigen naar wonen. Het plan sluit hier functioneel bij aan en voldoet tevens aan de eigen woonbehoefte.

Op basis van tabel 1 bijlage II Kwaliteitskader Roerdalen van de Omgevingsvisie ligt de ontwikkeling in het gebied Beekdallandschap'. Uit de tabel en de bijbehorende modules volgt dat de gewenste ontwikkeling op de locatie Tussen de Bruggen 16 Vlodrop passend is in dit gebied.

Het doel van het wijzigingsplan is om de bedrijfsfunctie op te heffen, de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en de bestaande bedrijfswoning met een functiewijziging naar "Wonen-Buitengebied" om te zetten naar een burgerwoning, met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan past binnen de algemene uitgangspunten van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Op 9 augustus 2022 is de beleidsregel 'Pre-mantelzorgwoningen Roerdalen 2022' door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Een van de voorwaarden uit deze beleidsregel om een pre-mantelzorgwoning te mogen bouwen is dat wordt voldaan aan de regels uit het geldende bestemmingsplan. In de geldende bestemming 'Bedrijf' is het wonen in een reguliere burgerwoning (niet zijnde bedrijfswoning) niet toegestaan. Ook moet aan de bouwregels van de geldende bestemming worden voldaan, onder andere het maximum aantal toegestane vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken. Met het toevoegen van een mantelzorgvoorziening wordt het aantal toegestane vierkante meters overschreden. Een pre-mantelzorgvoorziening is niet mogelijk binnen de huidige bedrijfsbestemming, omdat er niet aan de voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan.

In het voorliggende geval is het mogelijk om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen door middel van de in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In dat geval is het college bevoegd het zogenaamde wijzigingsplan vast te stellen. Er moet dan wel worden voldaan aan de in artikel 7.5.3 van het geldende bestemmingsplan genoemde wijzigingsvoorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat voldaan moet worden aan de eisen die zijn gesteld in de (in bijlage 3 van de regels) opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu. Het uitgangspunt in module 10b (vervolgfunctie naar woning ongeacht gebied) van het kwaliteitsmenu is dat gebruik van de bestaande woning mag worden voortgezet, het bouwvlak wordt verminderd en bebouwing tot maximaal 500 m² is toegestaan.

Met de gewenste pre-mantelzorgwoning op de locatie van de te slopen loods/timmerwerkplaats wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte, waardoor deze (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg valt, maar waarvan wordt verwacht dat binnen 10 jaar (sprake is van een mantelzorgsituatie) en wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning. De mantelzorgwoning betreft in dit geval een nieuw op te richten bebouwing voor één huishouden, waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit moet een nultredenwoning zijn.

Een omgevingsvergunning voor een pre-mantelzorgwoning wordt verleend indien aan alle voorwaarden zoals vermeld in artikelen 4, 5 en 6 van de beleidsregel wordt voldaan. Ruimtelijk is de maximale afstand tussen (de gevels van) de hoofdwoning en pre-mantelzorgwoning 20 meter.

Ad. 2. Kwaliteitskader Roerdalen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu en is nader uitgewerkt in bijlage 2 van de Omgevingsvisie Roerdalen 20250.

Bij het voorgenomen wijzigingsplan moet volgens de wijzigingsvoorwaarden worden uitgegaan van de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden en het kwaliteitsmenu zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Uitgangspunt hierbij is toepassing van module 10b (gebruik van de bestaande woning mag worden voortgezet met vermindering van het bouwvlak en de bebouwing bedraagt maximaal 500 m² met een ruimtelijke en landschappelijke inpassing). Er is verder geen financiële bijdrage aan de orde.

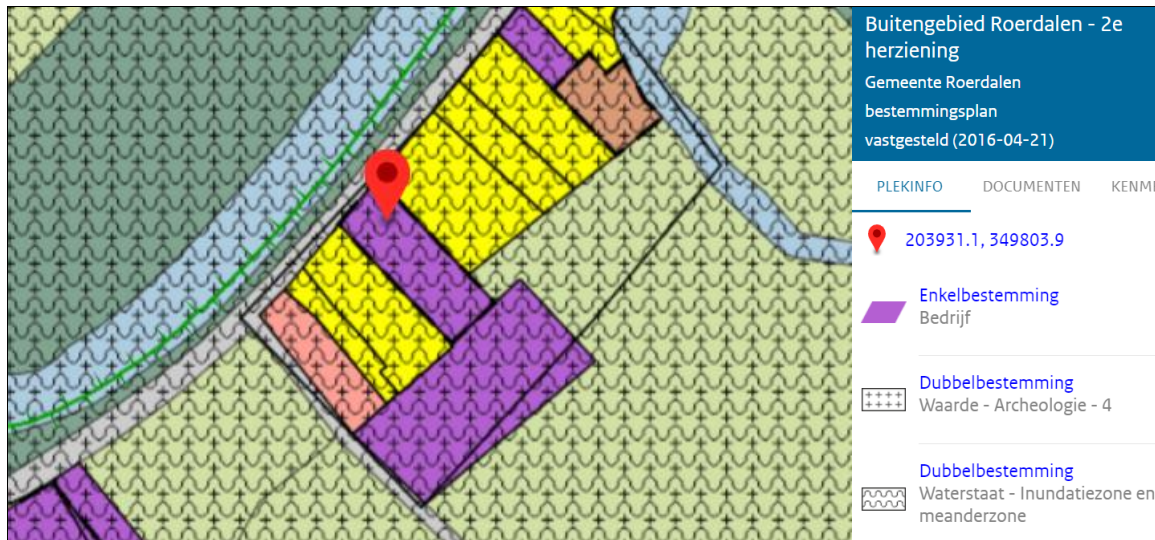
In het landschappelijke inpassingsplan (zie bijlage 2 van de regels) wordt nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn deze afspraken vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan voldoet aan het Kwaliteitsmenu zoals opgenomen in de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan voor de locatie.

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening”.

De planlocatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening” met de bestemming “Bedrijf” volgens artikel 7 en het facetbestemmingsplan “Vervallen regeling huisvesting arbeidsmigranten”. Tevens gelden de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 4” en “Waterstaat - Inundatiezone en meanderzone. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 21 april 2016.

Onderstaan is een fragment van de verbeelding weergegeven.



Fragment verbeelding met locatie Tussen de Bruggen 16 Vlodrop

Artikel 7.1 onder p. van het bestemmingplan regelt dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een "specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf" uit de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing welke in artikel 7.5.3. ten behoeve van vervolgfuncties uitgewerkt is:

'Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat -indien sprake is van een algehele beëindiging van bedrijfsactiviteiten - de in tabel 7.3 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;*
- b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;*
- c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;*
- d. buitenopslag is niet toegestaan;*
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;*
- f. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;*
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;*
- h. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;*
- i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;*
- k. de vervolgfunctie wonen is alleen toegestaan als al een bedrijfswoning aanwezig is;*
- l. het aantal woningen mag niet toenemen;*
- m. ten behoeve van de vervolgfunctie 'bedrijven behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten' geldt tevens dat activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;*
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);*

o. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Artikel 55 van het bestemmingsplan regelt dat de voor “Waarde - Archeologie 4” aangewezen gronden bestemd zijn voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en mede bestemd zijn voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. In paragraaf 4.4. wordt hier nader op ingegaan.

Een klein deel van het perceel nr. 1711 heeft de bestemming “Waarde – Archeologie 5” volgens artikel 56. De aangewezen gronden zijn bestemd zijn voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en mede bestemd zijn voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. In paragraaf 4.4. wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 60 van het bestemmingsplan regelt dat de voor “Waterstaat - Inundatiezone een meanderzone” aangewezen gronden bestemd voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en mede bestemd zijn voor de het op natuurlijke wijze meanderen van de Roer en de daarvoor benodigde herinrichting en het onder water zetten bij hoge waterstanden en de daarvoor benodigde herinrichting.

Volgens artikel 64.3 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - roerdalslenk III' voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald aanvullende regels waarbij het niet toegestaan om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld. Tevens is het niet toegestaan om de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld.

De gemeente Roerdalen heeft op 20 juni 2023 met een principemedewerking het planverzoek onder voorwaarden positief beoordeeld. Een toets aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan leidt tot de volgende conclusies:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in “Wonen-buitengebied”;
- b. bij de bestemmingswijziging is een aanduiding opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- c. er wordt in totaal circa 830 m² overtollige bebouwing gesloopt;
- d. er vindt geen buitenopslag plaats;
- e. de vervolgfunctie naar wonen levert minder verkeersaantrekkende werking op dan bij de bestemming “bedrijf”;
- f. het parkeren vindt plaats binnen het bouwvlak van de bestaande woning;
- g. detailhandel is bij het wijzigingsplan niet aan de orde;
- h. er is geen sprake van het realiseren van een camping;
- i. de vervolgfunctie wonen is prima milieuhygiënisch inpasbaar in de omgeving zie paragraaf 4.1 in hoofdstuk 4;
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt zie paragraaf 4.1.4. hoofdstuk 4;
- k. de vervolgfunctie wonen is toegestaan, omdat er al een bedrijfswoning aanwezig was;
- l. het aantal woningen zal niet toenemen en blijft beperkt tot één burgerwoning;
- m. de wijziging zal leiden tot kwalitatieve verbetering van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden met de landschappelijke inpassing zoals genoemd in lid 7.1 onder n;
- n. er wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu met een landschappelijke inpassing en voldoende sloop van bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- landschappelijke inpassing;
- m.e.r.- beoordeling

4.1. Milieuwetgeving

4.1.1. Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming moet zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 inclusief vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd d.d. 11 augustus 2023 door Econsultancy BV onder rapportnummer 22624.001 **zie bijlage 1**. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725. Uit het verkennend bodemonderzoek dient het volgende geconcludeerd te worden:

- Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht". Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem mogelijk verontreinigd is.
- In de bodem van de gehele onderzoekslocatie zijn in zwakke gradaties kolengruis en kooldeeltjes aangetroffen.
- Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Zowel de bovengrond als de ondergrond is licht verontreinigd met metalen (o.a. cadmium, kobalt, nikkel, lood en/of zink) en/of PAK.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, benzeen en xylenen.

Uit de terreininspectie op de locatie is gebleken dat 2 (potentieel) bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Deze bodembedreigende activiteiten zijn:

- twee asbestdaken zonder dakgoot;
- halfverharding puinpad en (mogelijke)puinfundatie.

Aangezien de onverharde druppelzone en de halfverharde puinweg potentiële bronnen voor bodemverontreiniging betreffen, zijn in overleg met de opdrachtgever deze delen van de onderzoekslocatie separaat onderzocht. Door Econsultancy is een verkennend onderzoek asbest in de bodem conform NEN 5707 uitgevoerd. Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- Op het maaiveld en in de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens, met uitzondering van het mengmonster ter plaatse van de spatzone (ASB-MM3), geen asbest aangetoond.
- Ter plaatse van de spatzone is in de fractie < 20 mm wél asbest aangetroffen. Dit asbestgehalte is, gezien de overige asbestanalyses, niet te relateren aan de puinverharding. Het asbestgehalte ter plaatse van de spatzone (2.440 mg/kg d.s) overschrijdt ruim de interventiewaarde.

Econsultancy adviseert de spatzone ter plaatse van de zuidelijke loods, gelijktijdig met de overige geplande (sloopwerkzaamheden op de locatie) onder de hiervoor geldende condities conform het Arbeidsomstandighedenbesluit te ontgraven en conform het Asbest-verwijderingsbesluit 2001 af te voeren naar een erkend verwerker. Voor het plangebied is een asbestinventarisatie opgesteld door VDM BV d.d. 19 juli 2023 en bekend onder rapportnummer M23034 versie 1, ingesloten als **bijlage 2**.

Voor de gewenste sanering is een plan van aanpak opgesteld door Econsultancy d.d. 30 november 2023 onder rapportnummer 22624.008 D1 zie **bijlage 3** met de volgende conclusies:

- In het plan van aanpak is een saneringsvariant op milieuhygiënische en organisatorische aspecten uitgewerkt.
- Aangezien de verontreiniging met asbest zich in een aanwezige puinlaag bevindt is er geen sprake van een bodemverontreiniging. De sanering wordt uitgevoerd binnen het “Besluit asbestwegen Wms”. Hierdoor is “Inspectie Leefomgeving en Transport (IL&T)” het bevoegd gezag.
- De totale omvang van de verontreiniging met asbest bedraagt circa 3 m³ (15,5 m x 1 m x 0,2 m) en tijdens de uitvoering van de saneringswerkzaamheden zal een milieukundige begeleider aanwezig zijn.
- Van de sanering zal een evaluatieverslag opgesteld worden.

Afgezien van de aangetoonde asbestverontreiniging ter plaatse van de spatzone ter plaatse van de zuidelijke loods, bestaan er volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor het wijzigingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik en geen belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.2. Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai). De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden.

De geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een (burger)woning. Voor de bestaande bedrijfswoning is geen nadere akoestische toetsing noodzakelijk.

Voor de toekomstige geplande pre-mantelzorgvoorziening is wel een akoestisch onderzoek noodzakelijk en al uitgevoerd. Volledigheidshalve zijn hier al de resultaten van dit onderzoek beschreven. De geluidgevoelige bestemming is gelegen in de geluidszone van de Krukkumweg, Bruggelderweg, Oude Bondertweg en Randweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen Tussen de Bruggen, Effelderweg, Kilfsbergweg en Bondersweg in het onderzoek betrokken.

Het onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy BV en bekend onder rapportnummer 22624.004 versie D1 d.d. 25 juli 2023, ingesloten als **bijlage 4**. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen mantelzorgwoning bedraagt maximaal 37 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een 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;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In het plan wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' van de Wet milieubeheer. Woningbouwlocaties vallen onder de 3% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid een bestaande voormalige bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Dit aspect van de ontwikkeling in dit wijzigingsplan draagt niet bij aan de luchtkwaliteit. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4. Bedrijven en milieuzonering/geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het plan.

Milieuzonering

Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Voor de beoordeling wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes, namelijk "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en "gemengd gebied". Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied".

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Milieucategorie en richtafstanden (bron: VNG)

Het wijzigingsplan is erop gericht om de bestaande voormalige bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Tevens zal in de toekomst een pre-mantelzorgwoning worden toegevoegd.

De burgerwoning betreft zelf geen functies die volgens de "Editie 2009, Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten gezoneerd dienen te worden. De gebruikswijziging naar een burgerwoning heeft geen belastende milieueffecten op functies in de omgeving.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het gebruik van de burgerwoning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden door het initiatief.

Ten westen van het plangebied is een rijwielzaak gelegen aan Tussen de Bruggen 10. Detailhandel valt in categorie 1 van de VNG handreiking. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de woning en het detailhandelsbedrijf bedraagt circa 35 meter. De woning vormt geen belemmering voor de bestaande detailhandel. De beoogde woning is buiten deze richtafstand gelegen.

De bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woning. In noordoostelijke richting is Peeters Grondwerken gevestigd aan Tussen de Bruggen 22. Dit betreft een categorie-2 bedrijf, waarbij de afstand tussen de woning in het plangebied en het bedrijf circa 77 meter bedraagt. Daarmee is er geen invloed van het bedrijf op de planontwikkeling en andersom wordt het bedrijf niet belemmerd in de vergunde situatie.

Geconcludeerd dient te worden dat in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen en anderzijds worden de bestaande bedrijven niet beperkt in hun vergunde situatie.

Geur

De woning binnen het plangebied kan geurhinder ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (200 meter van het plangebied) zijn echter geen veehouderijen gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat door de grote afstanden tot veehouderijen ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

4.2. Externe veiligheid

Het plan gaat uit van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, die aangemerkt dienen te worden als een kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Bij ruimtelijke besluiten waarbij het groepsrisico relevant is moet het besluit gemotiveerd en verantwoord worden, als maat voor de maatschappelijke impact van een ongeval met veel slachtoffers.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het beleid voor transport over weg, water en spoor is beschreven in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Basisnet en het besluit externe veiligheid transportroutes.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Hieruit is het volgende gebleken:

- binnen als nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen (bedrijven) die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren;
- de dichtstbijzijnde inrichting is het LPG-tankstation Tamoil Express Vlodrop aan de Herkenbosserweg (N570)/Klifsbergweg 22 op een stand van 1,2 kilometer;
- binnen als nabij het plangebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving;
- in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op grond van de uitgevoerde inventarisatie.

4.3. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Nationaal beleid

Op nationaal niveau is het “Nationaal waterplan” (NWP) van belang. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2022-2027. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijkswaarswegen voor de periode 2022-2027. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterprogramma voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het nationaal beleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

Provinciaal beleid

In het kader van het POVI 2021 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het Natura 2000-gebied ‘Roerdal’ met de Roer ligt op circa 55 meter afstand nabij het plan.

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Conform de Omgevingsverordening Limburg 2014 maakt het plangebied en omgeving onderdeel uit van een boringsvrije zone. Binnen deze boringsvrije zone is het niet toegestaan om een boorput of bodemenergiesysteem te maken. Met het initiatief wordt geen boorput of bodemenergiesysteem gerealiseerd.

Met de dubbelbestemming “Waterstaat - Inundatiezone en meanderzone” is gewaarborgd dat de Roer bij hoge waterstanden de achterste percelen van het plangebied onder water kan zetten en kan meanderen.

Het provinciale beleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

Waterschap Limburg

Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Voor het plangebied is de leggerkaart Zuid Limburg en Keur van het waterschap van toepassing. De leggerkaart Zuid Limburg en de Keur betreffen de legger (december 2016) en Keur van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas zoals die juridisch zijn vastgesteld. Waterschap Limburg werkt nog aan één nieuwe waterschapsverordening die van kracht wordt op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

Uit de leggerkaart Zuid Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied deels gelegen is binnen een inundatiegebied. Het waterschap wordt in het vooroverleg betrokken en zal adviseren over eventuele randvoorwaarden waaronder een waarschijnlijke vergunningplicht. Er liggen geen pompstations in de buurt van de locatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van het plangebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied stroomt de Rode beek. Dit betreft een primaire watergang van het waterschap.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied, niet in een stiltegebied en niet in een overig kwetsbaar gebied. Het plangebied is wel gelegen in de boringsvrije zone III van de Roerdalslenk. Dit houdt in dat het verboden is om (zonder ontheffing) boringen te maken dieper dan 30 meter.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 25 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 3 m -mv zou bevinden

Beleid gemeente Roerdalen

Het beleid van de gemeente Roerdalen is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roerdalen eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

De voorliggende planontwikkeling voorziet in het opheffen van een bedrijfsbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning omgezet zal worden naar een burgerwoning. Bij deze omzetting zal door de sloop van diverse gebouwen het aantal m² verhard//bebouwd oppervlak afnemen met circa 830 m² ten opzichte van het huidig aanwezig bebouwd oppervlak.

Aan de basisprincipes van het waterbeleid van gemeente en Waterschap kan worden voldaan door rekening te houden met de volgende planuitgangspunten:

1. Afvalwater

De situatie met het huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de burgerwoning (voormalige bedrijfswoning) wijzigt niet en zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel op dezelfde locatie.

2. Hemelwater (dak)verhardingen

Voor de voormalige bedrijfswoning die wijzigt naar een reguliere burgerwoning verandert de watersituatie niet. Het hemelwater wordt afgevoerd op het gemengde rioolstelsel.

3. Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, opgevangen en infiltreren in een aan de zuidoostkant te realiseren infiltratiegreppel, zoals opgenomen in de landschappelijke inpassing.

Ten zuidwesten van de resterende loods, met een dakoppervlak van circa 190 m², zal een moestuin worden gerealiseerd. Het hemelwater wordt naar de moestuin afgevoerd, waarvoor een berging noodzakelijk is van $58 \text{ dm}^3/\text{m}^2 \times 190 = 11 \text{ m}^3$ zie pag. 13 van de landschappelijke inpassing.

De overige delen van het plangebied zullen als huisweide worden benut. Het achterterrein (de huisweide) van het perceel wordt landschappelijk heringericht. Dit terreindeel is van voldoende omvang om het hemelwater ter plaatse te infiltreren via een infiltratiegreppel, waarmee voldaan kan worden aan de minimale gemeentelijke eis van 58 mm per m² in 24 uur, ook na realisering van een mantelzorgwoning. De toekomstige mantelzorgwoning heeft een geschat dakoppervlak van 158 m². De benodigde berging bedraagt $58 \text{ dm}^3/\text{m}^2 \times 158 = 9,1 \text{ m}^3$.

Conclusie

De gewenste dimensionering van de waterhuishoudkundige voorzieningen op percelen is goed mogelijk. De gemeente Roerdalen is in deze de toetsende instantie. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de toekomstige mantelzorgwoning wordt de infiltratievoorziening nader uitgewerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water. Vanwege de ligging in het buitengebied zal het plan voor advisering aan het Waterschap Limburg worden voorgelegd.

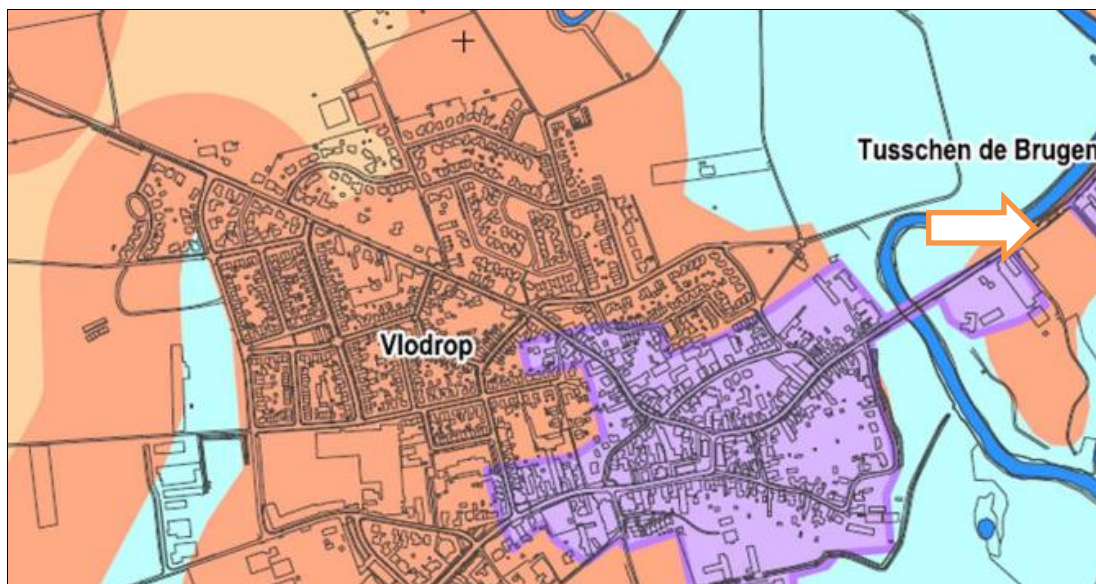
4.4. Archeologie

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

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

Het plangebied kent de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 4", waarbij het verboden is om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 4 mede bestemde gronden, tenzij de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 250 m² is, of de maximale bouwdiepte ten hoogste 40 cm bedraagt.

Een klein deel van het perceel nr. 1711 heeft de bestemming “Waarde - Archeologie - 5” volgens artikel 56 waarbij de ondergrens 1.000 m² bedraagt. In die zone is nu geen bebouwing aanwezig en zal ook niet toegevoegd worden.



Fragment waardenkaart Vlodrop

legenda	
verwachting	archeologie
 hoge verwachting voor droge landschappen	 AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
 middelhoge verwachting voor droge landschappen	 AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde
 hoge verwachting voor natte landschappen	 AMK-terrein; terrein van archeologische waarde
 middelhoge verwachting voor natte landschappen	 AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen
 lage verwachting voor droge en natte landschappen	 vindplaats jager-verzamelaars
	 vindplaats landbouwers
	 onderzoeksgebied (niet vrijgegeven of onbekend)
	 onderzoeksgebied (deels vrijgegeven)
	 onderzoeksgebied (vrijgegeven)
	 provinciaal aandachtsgebied

De dubbelbestemming voor archeologie blijft aanwezig in het plangebied en geldt als het toetsingskader voor toekomstige sloop- en bouwwerkzaamheden.

4.5. Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied aangemerkt als buitengebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de dorpskern van Vlodrop. Binnen het plangebied bevinden zich geen panden die zijn geïnclassificeerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.6. Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming (flora en fauna) en bescherming van houtopstanden. Inzichtelijk moet gemaakt worden of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden en soorten en wordt aangegeven welke stappen doorlopen dienen te worden als natuurwaarden mogelijk in het geding komen. Het plan dient derhalve getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming (Wn) en het provinciale gebiedsbeschermingsregime in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

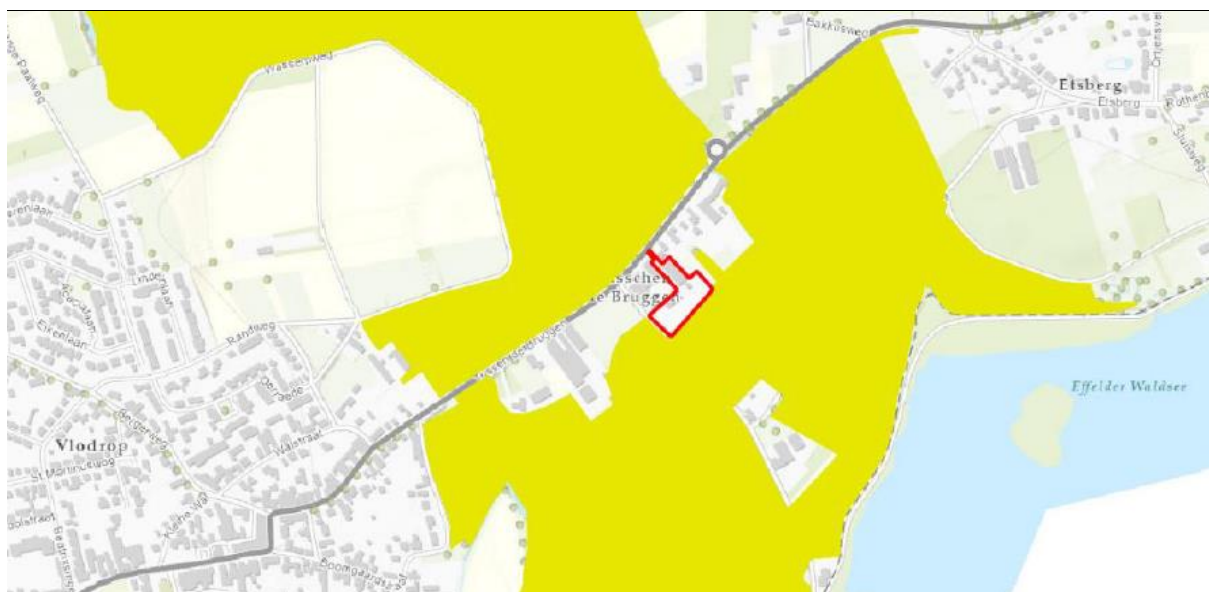
Met een “Quickscan Wet natuurbescherming Tussen de Bruggen 16 Vlodrop”, uitgevoerd door Econsultancy onder rapportnummer 22624.002 d.d. 9 augustus 2023 **zie bijlage 5**, is onderzocht welke effecten de ingrepen hebben op de lokaal voorkomende beschermde plant- en diersoorten in het plangebied. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op de beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

Gebiedsbescherming

Afwegingskader Wet natuurbescherming

Het plangebied wordt omringd door een aangewezen Natura 2000-gebied, het Roerdal, dat zich bevindt aangrenzend aan de noord- en zuidzijde van de locatie.

Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van stikstofdepositie worden in het vervolg van deze paragraaf nader onderbouwd.



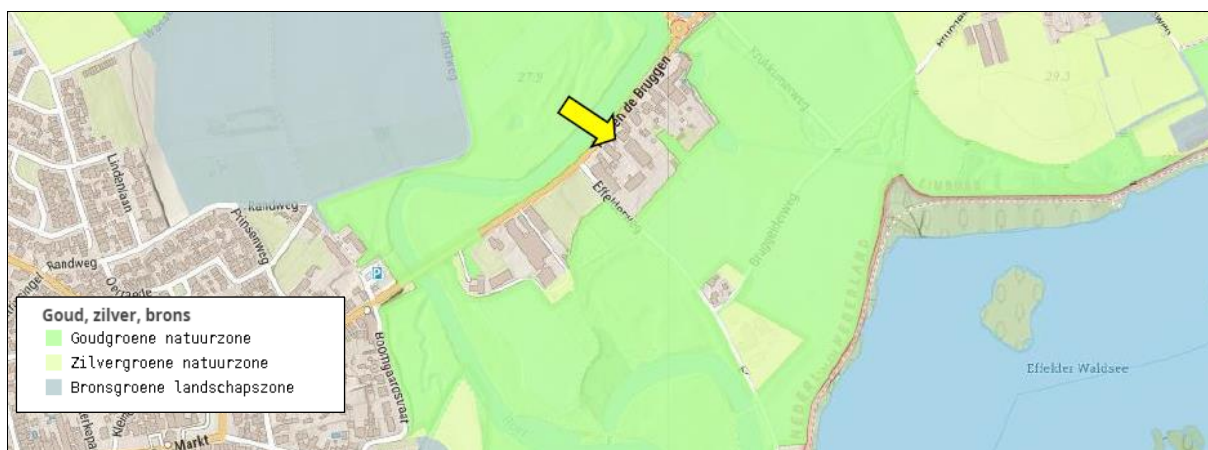
Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natura 2000 (bron: Econsultancy quickscan)

Directe aantasting van dit beschermde gebied is op voorhand uitgesloten volgens de uitgevoerde quickscan. Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de functiewijziging van bedrijf naar wonen-buitengebied met sloop van bebouwing.

Afwegingskader Omgevingsverordening Provincie Limburg 2021

In de Omgevingsverordening Limburg is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vastgelegd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van groene gebieden, voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In Limburg worden de goud- en zilvergroe natuurzone en de bronsgroene landschapszone gehanteerd.

De locatie is circa 10 meter gelegen van een onderdeel (Goudgroene natuurzone) van het Natuurnetwerk Nederland. Door de voorgenomen plannen op de locatie zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Limburg niet worden aangetast. Een bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming met minder impact op de omgeving. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk wordt niet noodzakelijk geacht volgens de uitgevoerde quickscan.



Ligging plangebied (geel omkaderd) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groen/geel/grijs gearceerd) (bron: Econsultancy quickscan)

Stikstofdeposito

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of het realiseren en het gebruik van beide woningen mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen de locatie kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden. Voor de pre-mantelzorgwoning betreft het de uitstoot van stikstof als gevolg van het realiseren en het gebruik ervan. Door Econsultancy is een stikstofonderzoek uitgevoerd met een toelichting zie **bijlage 6.1** en 2 AERIUS berekeningen.

Dit betekent dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de realisatie- en gebruiksfase van de woning. De projecteffecten van beide fases dienen inzichtelijk te worden gemaakt. In de AERIUS-berekening is onderscheid gemaakt tussen verkeer als gevolg van de bedrijfswoning (verkeer bedrijfswoning) en het bedrijf (verkeer bedrijf). Het verkeer van de bedrijfswoning betreft woonverkeer, terwijl dat van het bedrijf betrekking heeft op verkeersbewegingen als gevolg van o.a. het verplaatsen van en naar de bouwplaats/ werklocatie.

De berekening van het projecteffect van de verschilberekening voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2023.1). In **bijlage 6.2 en 6.3** zijn de AERIUS berekeningen van respectievelijk de aanleg en de gebruiksfase opgenomen. De toekomstige mantelzorgwoning betreft een prefab houtskeletbouw.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van de verschilberekening van de referentiesituatie met zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wn (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Soortenbescherming

Bij de quickscan is in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantings-plaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Verder is beschreven voor welke soorten een vervolgtrajec noodzakelijk is met de volgende hoofdconclusies:

- Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van nestlocaties en verblijfplaatsen van huismus, steenuil en gebouwbewonende vleermuizen.
- Voor de steenmarter geldt dat er gewerkt kan worden binnen de provinciale vrijstellingsperiode van 15 augustus tot half februari. Indien dit niet mogelijk is dient er voor deze soort een aanvullend onderzoek plaats te vinden. Dergelijk onderzoek kan mee worden genomen in het aanvullend onderzoek naar vleermuizen.
- Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren.
- Met betrekking tot Natura 2000-gebieden wordt geadviseerd om middels een AERIUS berekening de effecten van stikstofdepositie door de voorgenomen ingreep op Natura 2000-gebieden nader te onderzoeken (zie bijlage 5).

Het vervolgonderzoek naar de verschillende soortgroepen kan op z'n vroegst eind 2024 afgerond worden. Het vast te stellen wijzigingsplan zal voor 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage liggen, waarbij de resultaten van het vervolgonderzoek nog niet bekend zijn. De resultaten omtrent het voorkomen van beschermde soorten op de locatie en de functie van de locatie voor de betreffende soorten wordt conform de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming getoetst aan de voorgenomen sloop van de 3 gebouwen (timmerwerkplaats, tuinhuis en gedeelte van loods op het achterste perceel). Met een voorwaardelijke gebruiksbepaling ecologie van de voormalige bedrijfsbebouwing is in de regels het vervolgonderzoek gewaarborgd.

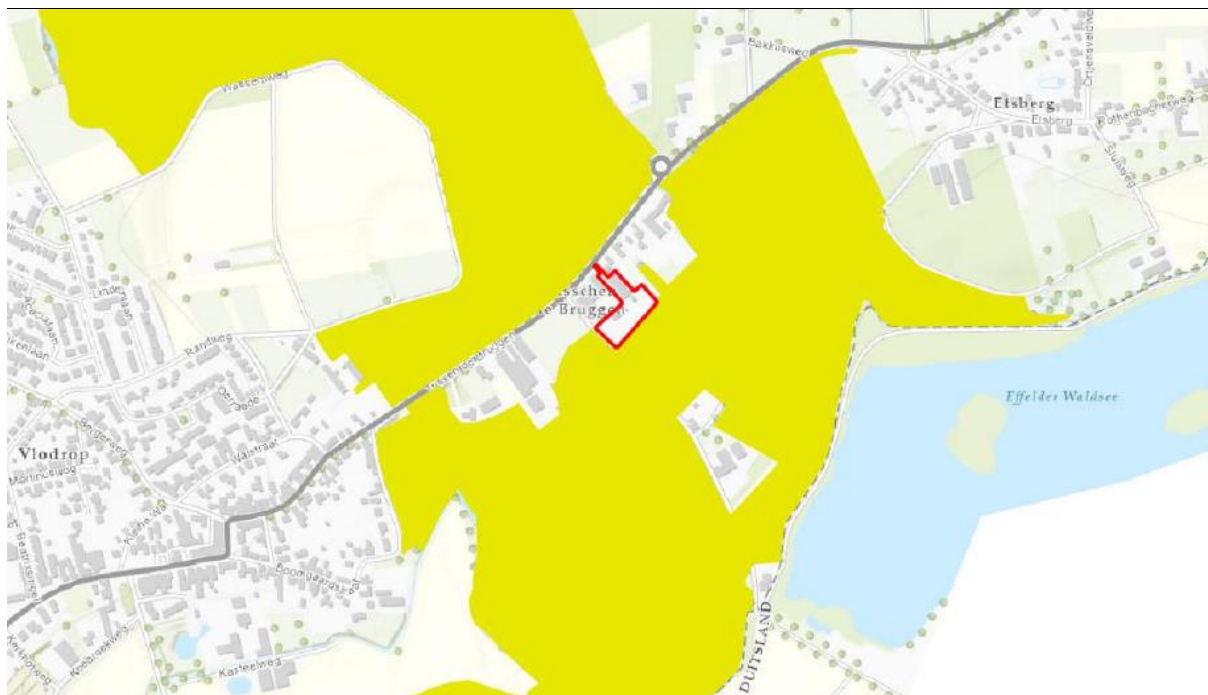
Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Deze vorm van bescherming is niet van toepassing op het plangebied.

Met het voorgestelde vervolgonderzoek gekoppeld aan de sloop van de 3 gebouwen en de zorgplicht zal het plan niet belemmerd worden door de kaders van de natuurwetgeving.

4.7. Landschapswaarden

Het project is gesitueerd in het buitengebied van Vlodrop aan Tussen de Bruggen. Zoals uit de “Quickscan Wet natuurbescherming Tussen de Bruggen 16 Vlodrop” is gebleken vormt het plangebied geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebieden.



Plangebied rood omkaderd t.o.v. Natura-2000 gebied

Het plangebied maakt deel uit van het Provinciaal Natuurnetwerk. Als zodanig heeft het wijzigingsplan een positieve invloed op de bestaande landschapswaarden in de omgeving door de sloop van 830 m² verouderde bedrijfsbebouwing en het planologisch saneren van een bedrijvenbestemming. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt het perceel binnen de bestaande landschapswaarden versterkt en zal de kwaliteit toenemen.

4.8. Verkeer en parkeren

Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:

1. Bereikbaarheid
2. Parkeren

Ad. 1

De bereikbaarheid van het plangebied zal in de nieuwe situatie niet wijzigen. De locatie is voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk vanaf Tussen de Bruggen en de inrit aan de Effelderweg. Aan de voorzijde van het perceel blijft de inrit naar de burgerwoning gehandhaafd.

Nabij de woning zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het resterende deel van de loods aan de zuidkant van het plangebied zal conform de huidige situatie worden ontsloten via de aanwezige inrit aan de Effelderweg.

Ad. 2

Een van de randvoorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid is dat er voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente Roerdalen hanteert geen eigen parkeerbeleid. In principe kan derhalve op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' de parkeerbehoefte in beeld gebracht worden.

Het parkeren voor de voormalige bedrijfswoning wijzigt niet. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied dient op basis van de CROW-parkeernormering minimaal 2,0 parkeerplaats en maximaal 2,8 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn. De voortuin en bestaande oprit hebben voldoende capaciteit om in de parkeerbehoefte te voorzien.



De landschappelijke context is te benoemen als bouwland op een stroomrug in het Roerdal. De omzoming van bebouwde erven in deze context wordt van oudsher gekleurd door:

- geschoren hagen, lei- of knotbomen;
- boomgaardjes en solitaire bomen;
- uit groensingels overgebleven bomenrijen.

Het ruimtelijk kader wordt in 2023 gevormd door:

- a) de opgaande beplanting langs de Roer;
- b) de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten en zuidoosten gelegen buurerven;
- c) de beplantingen langs de ten noordoosten gelegen beek;
- d) de zone met beplantingen ten zuidwesten van het plangebied;
- e) de boomgaard ten zuidoosten van het plangebied;
- f) de bomenrij langs de Bröggelderweg.



Ruimtelijk kader



De aangetroffen beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken;
a) siergroen in de tuin rond de woning,
b) hagen bestaande uit haagbeuk rond de huisweide,
c) ligusterhagen en twee lindes nabij de Effelderweg,
d) enkele bomen bestaande uit siersortiment (kronkelwilg en spar) fruitbomen en een notenboom op de huisweide.

Bestaande beplanting Tussen de Bruggen 16 Vlodrop (bron: Guido Paumen)

De herinrichting van het plangebied is onderstaand weergegeven.

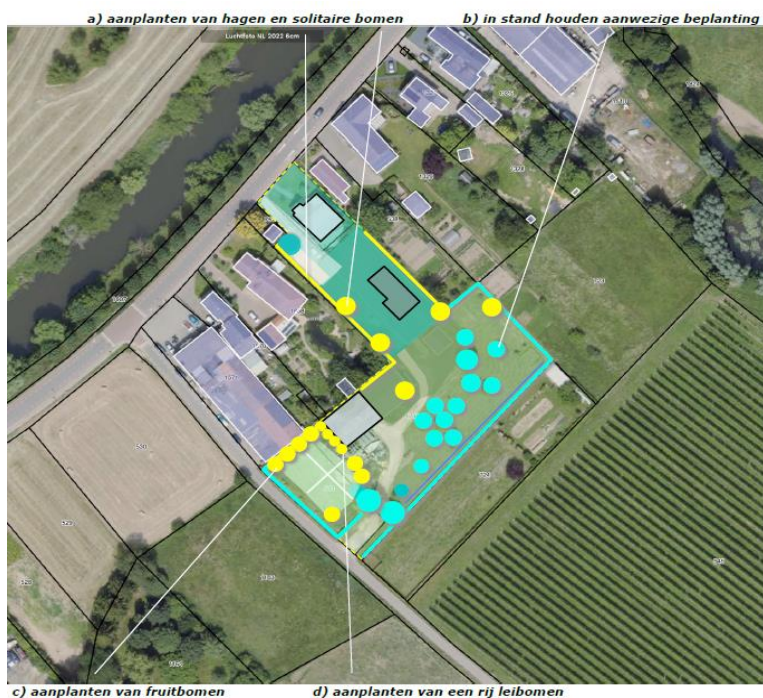


- Het gebied rond de mantelzorgwoning zal worden ingericht als tuin, de tuin van de huidige bedrijfswoning zal wat in zuidoostelijke richting worden uitgebreid.
- Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de zuidoostkant te realiseren infiltratiegreppel.
- Ten zuidwesten van de resterende loods zal een moestuin worden gerealiseerd. De overige delen van het plangebied zullen als huisweide worden benut.

Nieuwe herinrichting Tussen de Bruggen 16 Vlodrop (bron: Guido Paumen)

Op grond van het voorafgaande omvat het plan voor de inpassing het navolgende:

- a) aanplanten van hagen en solitaire bomen ter hoogte van de woning en de mantelzorgwoning,
- b) in stand houden van de aanwezige hagen en fruitbomen,
- c) aanplanten van fruitbomen aan noordwestkant en noordoostkant van de moestuin (bezonning niet belemmeren),
- d) aanplanten van een rij leibomen bij de kopgevel van de resterende loods.



Voorstel inpassing Tussen de Bruggen 16 Vlodrop (bron: Guido Paumen)

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van:
H1 hagen van haagbeuk,
B1 solitaire bomen (noot, tamme kastanje, paardekastanje, esdoorn en wilg),
V1 fruitbomen,
B2 een bomenrij bestaande uit in vorm te snoeien lindes.



Beplanting Tussen de Bruggen 16 Vlodrop (bron: Guido Paumen)

De richtlijnen voor de aanleg en het beheer zijn als volgt:

H12

De hagen worden 1x per jaar geschoord en worden in stand gehouden op een minimale hoogte van 120-130 cm.

B1

De solitaire bomen mogen zich parkachig ontwikkelen.

V1

De fruitbomen worden conform goed gebruik, 1x per jaar gesnoeid.

B2

De leibomen nabij de kopgevel worden 1x per 2-3 jaar in vorm gesnoeid.

Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke omgevingscommissie met een positief advies d.d. 19 oktober 2023 met een aanpassing van de kwantificering, zoals opgenomen in de tabel op pagina 18 van de landschappelijke inpassing.

Het voor wonen te bestemmen gebied is ongeveer 5685 m² groot. De omvang van de aanwezige beplanting en te realiseren beplanting is geraamd op 1146 m²; zie het overzicht hieronder. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de 10% regeling.

	AANWEZIGE ELEMENTEN			
AWH	aanwezige hagen	200x1	200	
AWB	aanwezige solitaire bomen	3x75	225	
AWV	aanwezige fruitbomen	14x25	350	
			775	775
	NIEUWE ELEMENTEN			
H1	hagen	135x1	135	
B1	solitaire bomen	5x20	100	
V1	fruitbomen	7x16	112	
B2	leibomen	4x6	24	
			371	371
				1146

Tabel kwantificering landschappelijke inpassing

Met het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling in het bestemmingsplan wordt de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk en ruimtelijk inpassingsplan bestuursrechtelijk geborgd. Door het opnemen van een dergelijke bepaling in een privaatrechtelijke overeenkomst wordt de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk en ruimtelijk inpassingsplan ook privaatrechtelijk geborgd.

Geconcludeerd kan worden dat met de opgestelde landschappelijke inpassing voldaan wordt aan Kwaliteitsmenu bijlage 3 van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening.

4.11. M.e.r.- beoordeling

Het voorliggende plan ziet op het wijzigen van de bestemming op de locatie Tussen de Bruggen 16 Vlodrop van 'Bedrijf' naar 'Wonen – Buitengebied' en de realisatie van een premantelzorgvoorziening. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden. De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling ziet op omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning met een planologische sanering van de bedrijvenbestemming.

Doorwerking plangebied

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

Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project.

Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied .

Conclusie

De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt in het buitengebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld voor het wijzigingsplan op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het planologisch wijzigen van de percelen kadastraal bekend als Vlodrop, sectie G, nrs. 1078, 1079, 1711 en 533 en plaatselijk bekend als Tussen de Bruggen 16 Vlodrop met de bestemming “Bedrijf” tot de bestemming ‘Wonen- Buitengebied’.

Het doel is het grotendeels slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing conform het principebesluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Roerdalen d.d. 20 juni 2023. De bestaande bedrijfswoning zal gebruikt gaan worden als burgerwoning, na het volgen van een wijzigingsprocedure artikel 3.6. Wro. Het planvoornemen bestaat uit het planologisch mogelijk maken van een burgerwoning.

Aan de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders voor de percelen is in artikel 7.5.3 van het geldende bestemmingsplan een aantal voorwaarden gesteld. Eén van deze voorwaarden is dat voldaan moet worden aan de eisen die zijn gesteld in de in (bijlage 3 van de regels) opgenomen uitwerking van het Kwaliteitsmenu. Het uitgangspunt in module 10b van het Kwaliteitsmenu (vervolgfunctie naar woning ongeacht gebied) van het kwaliteitsmenu is dat gebruik van de bestaande woning mag worden voortgezet, het bouwvlak wordt verminderd en bebouwing tot maximaal 500 m² is toegestaan.

Als gevolg van de herbestemming wordt in het plangebied een milieubelastende functie omgezet in een milieugevoelige functie. Gezien het omliggende gebruik en de aangrenzende woonomgeving is dit nieuwe gebruik passend. Verder wordt een deel van de overtollige opstallen gesloopt en asbest verwijderd. Er is sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse.

5.2. Ruimtelijke hoofdropzet

Bij het plan is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het moederplan:

- Een verkleind en begrensd bouwvlak vanaf de perceelsgrens aan de voorzijde van Tussen de Bruggen 16 aan de straatzijde op de uiterste gevel tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen en vanaf het perceel 752 naar achteren.
- Binnen het bouwvlak is de bebouwing geconcentreerd.
- De resterende loods op perceel 1711 is gekoppeld met figuur/aanduiding ‘relatie’ in een afzonderlijk passend bouwvlak.
- Binnen het bouwvlak is een aanduiding ‘maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken’ opgenomen van maximaal 350 m². Dit is toereikend voor de resterende loods op perceel 1711 en de toekomstige mantelzorgvoorziening.
- De landschappelijke inpassing Tussen de Bruggen 16 Vlodrop is gekoppeld aan de regels.
- Voor de bestaande woning (hoofdgebouw) bedraagt de maximale bouwhoogte 9,00 meter en de maximale goothoogte 6,00 meter.
- Voor bijbehorende bouwwerken bedraagt de maximale bouwhoogte 6,50 meter en de maximale goothoogte 3,50 meter.

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

Het wijzigingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting.
De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

6.1. Toelichting bij regels

Het voorliggende wijzigingsplan betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, waarbij de regels van het moederplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening” primair in tact blijven. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken en kunnen als volgt toegelicht worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen:

In dit artikel zijn bepalingen uit het moederplan en het facetbestemmingsplan 'Vervallen regeling huisvesting arbeidsmigranten' opgenomen die in de planregels voorkomen.

Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemmingen gegeven met vier bestemmingen:

- Artikel 3: Wonen - Buitengebied
- Artikel 4: Waarde - Archeologie – 4
- Artikel 5: Waarde - Archeologie – 5
- Artikel 6: Waterstaat - Inundatiezoen en meanderzone

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan met zeven artikelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

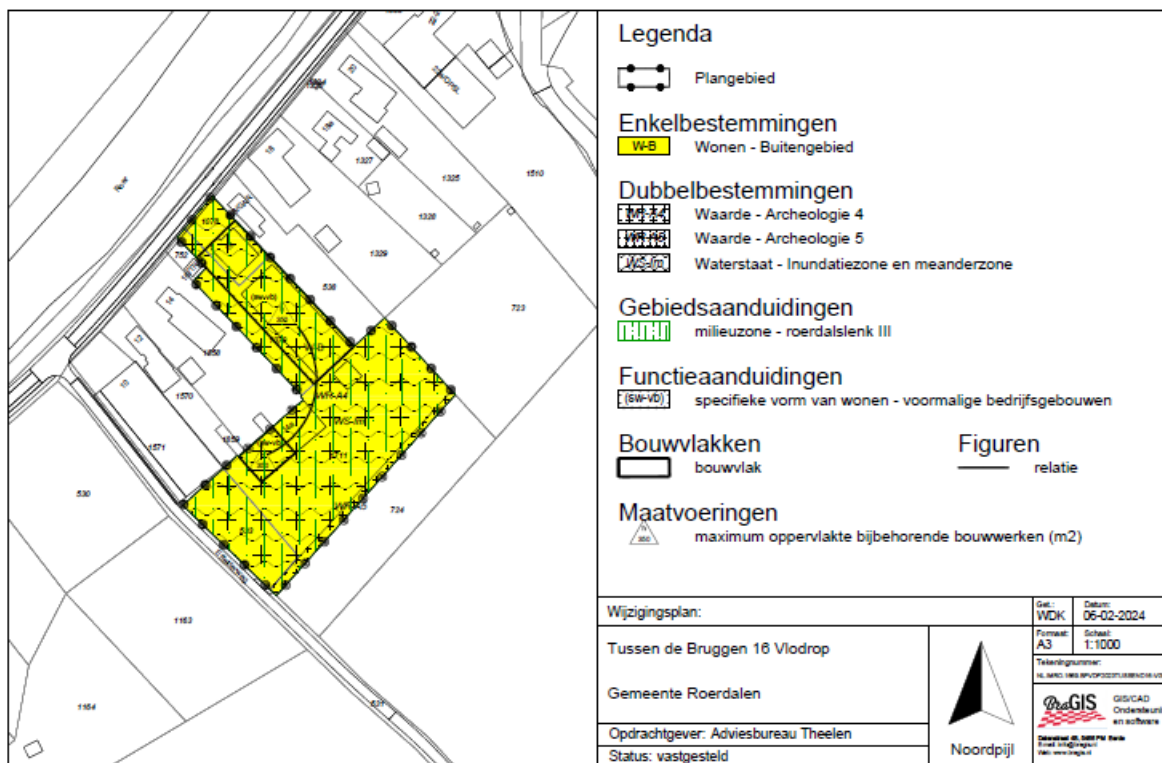
Bijlage 1 behorend bij de regels betreft een overzicht van te slopen en te behouden bebouwing Tussen de Bruggen 16 Vlodrop d.d. 7 augustus 2023.

Bijlage 2 behorend bij de regels is de landschappelijke inpassing Tussen de Bruggen 16 Vlodrop d.d. 21 oktober 2023.

De regels en de verbeelding regelen het gebruik van de gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. Het wijzigingsplan voorziet in de bestemming “Wonen – Buitengebied” uit het moederplan.

6.2. Toelichting bij verbeelding

De verbeelding is bekend onder nr. NL.IMRO.1669.BPVPD2023TUSSEND16-VG01 met de bijbehorende regels en 2 bijlagen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen, waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart van de gemeente Roerdalen gebruikt met de opgegeven plangrenzen.



Verbeelding

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen indien sprake is van een bouwplan, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van het risico op planschade en de landschappelijke inpassing is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

In artikel 6.1 sub 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een planologische wijziging schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. In de anterieure overeenkomst is het aspect planschade vastgelegd, waarin bepaald is dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

7.2. Omgevingsdialoog

Aangenomen moet worden dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de planwijziging geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Door opheffing van het bedrijf en de sloop van overtollige bebouwing zal de ruimtelijke situatie op het perceel sterk verbeteren.

De initiatiefnemer heeft met de burens op huisnummer 18 en huisnummer 14 een gesprek gehad in augustus 2023 en uitgelegd wat de bedoeling was. Beide burens vonden het een goed plan en gaven aan geen bezwaar tegen de plannen te hebben.

Huisnummer 14 heeft verzocht om de sloop van tevoren te willen doorgeven, zodat zij dan eventueel geen B&B gasten aannemen in die periode, mocht dit wel zo zijn of er dan na 10 uur gestart kan worden met het afbreken.

7.2.1. Terinzagelegging

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de facultatieve inspraakprocedure. Het ontwerpwijzigingsplan zal wel gedurende zes weken ter inzage liggen na de gebruikelijke publicatie en langs elektronische weg. Na de ter inzage termijn van zes weken zal het College van burgemeester en wethouders van Roerdalen het wijzigingsplan vaststellen.

7.2.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Vanwege de ligging in het buitengebied is met de Provincie Limburg vooroverleg gepleegd met de volgende reactie:

Het plan is door de Provincie per e-mail van 28 november 2023 beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen met verwerking van een 3-tal opmerkingen:

- De woningbouwontwikkeling wordt als een provinciaal belang beschouwd en het plan dient in de Plancapaciteitsmonitor opgenomen te worden.
- De opmerking over het onderzoek naar de soortenbescherming wordt ter kennisgeving aangenomen.
- De actuele stikstofberekeningen zijn aan het plan toegevoegd.

Het plan is per e-mail van 31 januari 2024 door de provincie beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Het vooroverleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft geleid tot een aantal opmerkingen van de provincie. Zij zien echter geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Het Waterschap Limburg heeft per e-mail van 1 december 2023 de volgende reactie gegeven:

- bij de verdere uitwerking van de afzonderlijke aanvraag voor de mantelzorgvoorziening dient de hemelwatervoorziening gedimensioneerd te worden conform 100 mm per m² in 24 uur en niet slechts op 58 mm per m²; in het plan wordt hiermee rekening gehouden.

7.2.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het wijzigingsplan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in het Electronisch gemeenteblad en op www.roerdalen.nl.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

Bijlage 1:

Rapport verkennend bodemonderzoek Tussen de Bruggen 16, Vlodrop, Econsultancy BV, d.d. 11 augustus 2023 onder rapportnummer 22624.001 versie D1

Bijlage 2:

Asbestinventarisatie, Tussen de Bruggen 16, Vlodrop, VDM BV d.d. 19 juli 20123 en bekend onder rapportnummer M23034 versie 1

Bijlage 3:

Plan van aanpak sanering inspoelzone asbestdak Tussen de Bruggen 16, Vlodrop, Econsultancy d.d. 30 november 2023 en bekend onder rapportnummer 22624.008 D1

Bijlage 4:

Onderzoek wegverkeerslawaaï, Tussen de Bruggen 16, Vlodrop, Econsultancy BV, d.d. 25 juli 2023 onder rapportnummer 22624.004 versie D1

Bijlage 5:

Quickscan Wet natuurwetbescherming Tussen de Bruggen 16, Vlodrop, Econsultancy BV onder rapportnummer 22624.002 d.d. 9 augustus 2023

Bijlage 6:

6.1 Rapport onderzoek stikstofdepositie, Econsultancy BV onder rapportnummer 22624.003 versie D2 d.d. 10 november 2023

6.2 Aeriusberekening aanlegfase RnVqF7KuYXad d.d. 9 november 2023

6.3 Aeriusberekening gebruiksfase Ry31czCAwCrc d.d. 9 november 2023