

Arvalis Advies B.V.

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Telefoon (0475) 355700
Fax (0475) 355777
E-mail info@arvalis.nl
Internet www.arvalis.nl

IBAN NL28 RABO00174117752
KvK. Roermond nr. 13043513

arvalis



Ruimtelijke onderbouwing

“Steegstraat 8 Herkenbosch”

Gemeente Roerdalen



Ruimtelijke onderbouwing

“Steegstraat 8 Herkenbosch”

Gemeente Roerdalen



IDN Nummer		NL.IMRO.OVHKB2017STEEGS8-OW01
Opdrachtgever	:	Op 't Veld F.P.H.M
	:	
Correspondentieadres	:	Steegstraat 8
	:	6075 AD Herkenbosch
Opgesteld door		Arvalis Advies B.V.
		Tielen J.M.M.E en Bergsma T.
E-mail	:	jtielen@arvalis.nl, tbergsma@arvalis.nl
Telefoon	:	06-53742509, 06-55720230
Datum	Ontwerp;	:
		19 november 2018

Ruimtelijke onderbouwing

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel omgevingsvergunning	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan.	2
1.2.1	1 ^{ste} herziening Kernen Roerdalen	2
1.2.2	Buitengebied Roerdalen – 2de herziening	2
1.2.3	Toetsing	3
1.3	Bij het initiatief behorende stukken	3
1.4	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2	Ligging van de locatie	5
2.3	Projectbeschrijving	9
3	RUIMTELIJK BELEID	13
3.1	Internationaal beleid	13
3.1.1	Natura 2000	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.2.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	13
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.2.3	Activiteitenbesluit	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.3.1	Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”	16
3.3.2	Provinciaal Waterplan Limburg	18
3.3.3	Beleidskader Bodem 2010	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Beste locatie keuze / alternatievenonderzoek	19
3.4.2	Kwaliteitsmenu	19
3.4.3	Archeologie beleid gemeente	21
3.4.4	Vooroverleg met gemeente	21
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	25
4.1	Beoogde ontwikkeling	25
4.2	Milieu	25
4.2.1	Activiteitenbesluit	25
4.2.2	Bodem en grondwater	25
4.2.3	Luchtkwaliteit	25
4.2.4	Milieuzonering / Bedrijvigheid	26
4.3	Geluid en Trillingen	27
4.4	Externe veiligheid	28
4.4.1	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).	28
4.4.2	Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT)	29
4.5	Waterparagraaf	29
4.6	Cultuurhistorie en Archeologie	30
4.6.1	Cultuur Historische Waarden	30
4.6.2	Archeologische waarden	30
4.7	Wet Natuurbescherming	32
4.8	Kabels en leidingen	34
4.9	Brandveiligheid	34
4.10	Verkeer en infrastructuur	35

5	UITVOERBAARHEID	37
5.1	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid	37
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	37
6	Procedure	39

Bijlagen;

1. [Situatieschets](#)
2. [Melding activiteitenbesluit milieubeheer](#)
3. [Landschapsinrichtingsplan](#)
4. [Verbeelding](#)

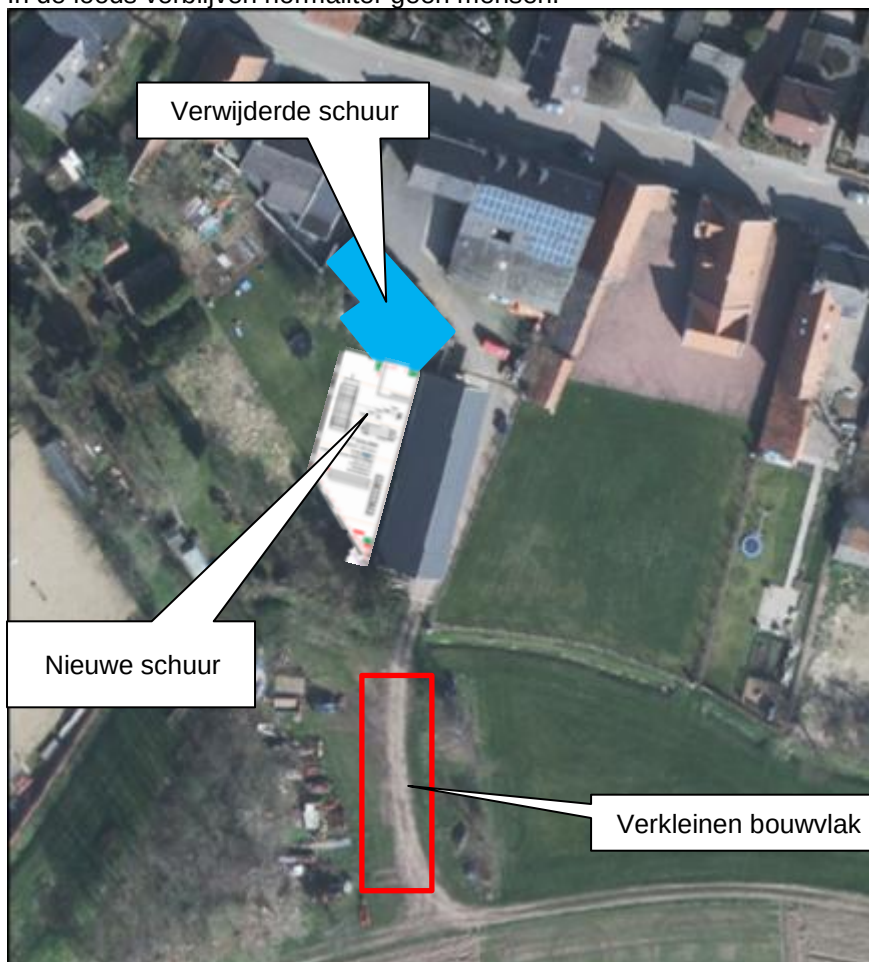
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel omgevingsvergunning

De heer Op het Veld exploiteert een agrarisch bedrijf, gevestigd op het adres Steegstraat 8 te (6075 AD) Herkenbosch. Het bedrijf heeft een omvang van ongeveer 65 ha. cultuurgrond. Het teeltplan van het bedrijf bestaat uit meerdere gewassen, waarbij de teelt van asperge de hoofdtak is.

Vanwege de omvang van het teeltplan is er behoefte aan meer ruimte voor stalling machines en werktuigen en de opslag van hulpmateriaal en fust. Op dit moment is er onvoldoende ruimte waardoor machines, werktuigen, hulpmaterialen en fust in de buitenlucht worden gestald of opgeslagen. Dit komt de levensduur van de machines niet ten goede en het erf maakt daardoor eerder een minder opgeruimde indruk. Om die reden wil de heer Op het Veld een nieuwe loods realiseren.

De bedrijfslocatie is gelegen in het ontwerp bestemmingsplan “Kernen” en heeft de bestemming agrarisch bouwvlak. Een gedeelte van zijn eigendom heeft echter de bestemming wonen. De initiatiefnemer heeft recent dit perceel grond aan kunnen kopen (sectie C, nr. 2540). Deze aankoop stelt hem in de gelegenheid om een oude schuur (ca. 210 m² te vervangen door een nieuwe grotere schuur. Deze schuur wordt opgericht naast de bestaande schuur en krijgt dezelfde afmetingen (circa 12 m. bij 30 m.). De nieuwe loods zal gebruikt worden voor het stallen van werktuigen. De loods zal niet gebruikt worden voor het stallen van motorrijtuigen, of andere machines, met een verbrandingsmotor. De werkplaats wordt benut voor incidenteel onderhoud en voor kleine reparaties. In de loods verblijven normaliter geen mensen.



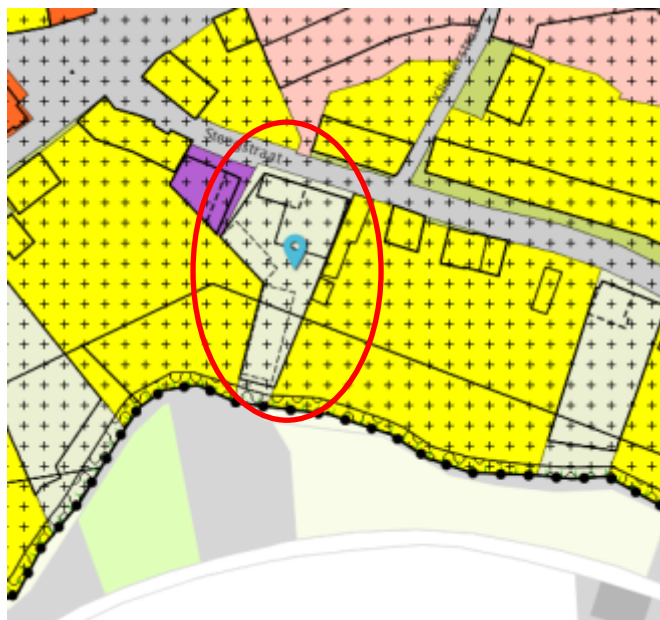
afbeelding 1, Luchtfoto met beoogde ontwikkeling

1.2 Vigerend bestemmingsplan.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

1.2.1 1^{ste} herziening Kernen Roerdalen

Het noordelijke deel van het bedrijf is gelegen in het bestemmingsplan "1^{ste} herziening Kernen Roerdalen" en is door de gemeenteraad van Roerdalen vastgesteld op 17 juni 2016. Dit plan is een 1^e herziening van het bestemmingsplan Kernen zoals vastgesteld op 25 april 2013 bedoeld. Het vigerende bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 1.500 m². Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangrenzende gronden in eigendom in het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening, zie hierna.



afbeelding 2, Uitsnede vigerend bestemmingsplan "1^{ste} herziening Kernen Roerdalen".

De bouw van een loods binnen de enkelbestemming Wonen is op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan. Een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met toestemming voor de planologische afwijking is noodzakelijk. In de onderhavige situatie is gekozen voor een omgevingsvergunning met toestemming voor de planologische afwijking.

1.2.2 Buitengebied Roerdalen – 2^{de} herziening

Het zuidelijke deel van de locatie is gelegen in het "Buitengebied Roerdalen – 2^{de} herziening". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Roerdalen vastgesteld op 21 april 2016;



afbeelding 3, uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen 2^{de} herziening.

Dit bouwvlak is 30 * 25 is 750 m² groot. Beide bouwvlakken zijn verbonden middels een relatie teken.

1.2.3 Toetsing

De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van 290,16 m². De beoogde locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 1^{ste} herziening Kern en Roerdalen binnen de bestemming “Wonen”. Het beoogde gebruik van het gebouw is agrarisch.

Zowel het oprichten van de loods als het gebruik van de loods is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen wijzigings- of afwijkingsregels die het beoogde gebruik en het oprichten van de loods mogelijk maken.

De bouw en het gebruik van de loods kan worden gerealiseerd middels een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hiermee blijft het bestemmingsplan ongewijzigd, maar krijgt initiatiefnemer een ontheffing om in afwijking van het bestemmingsplan de loods te bouwen en gebruiken. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Bij het initiatief behorende stukken

Voor een goede beoordeling van de onderhavige aanvraag is het noodzakelijk dat de ruimtelijke onderbouwning voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. een verantwoording van de in de omgevingsvergunning gemaakte keuze;
2. een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bedoelde overleg;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de planologische afwijking zijn betrokken;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid.

1.4 Leeswijzer

De onderhavige ruimtelijke onderbouwning maakt deel uit van een omgevingsvergunning met toestemming voor de planologische afwijking en voorziet in de benodigde motivering van het initiatief. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 1;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het besluitgebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 5;
- Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 6

Komend over de Steegstraat wordt het besluitgebied als een logisch onderdeel van de lintbebouwing waargenomen. Vanaf de ten zuiden gelegen achterweg wordt het zicht aanvankelijk afgeschermd door de beplanting en bebouwing op het perceel van de Schutterij. Daarna ontvouwt zich gedurende enige tijd een zicht op het besluitgebied. Het noordelijk deel wordt daarbij langere tijd aan het zicht onttrokken. Het zuidelijk deel van het besluitgebied kan langere tijd worden waargenomen. Het bosje ten zuiden van het besluitgebied en beplanting op buurerven vormt daarbij een fraai decor.

Vanaf de ten zuiden gelegen weg in de Ohé wordt het besluitgebied waargenomen over grotere afstand. Het wordt waargenomen in relatie tot de dorpsrand van Herkenbosch en het ten zuiden gelegen bosje. De aanwezige beplanting in het besluitgebied gaat daarbij een binding aan met het ten zuiden gelegen bosje.

De aanwezige bebouwing bestaat uit een;

- de aan de straat gelegen oorspronkelijke hoeve en schuur,
- twee open bergingen.

Het meest zuidelijk bouwvlak wordt momenteel alleen benut voor opslag.

De bebouwing omsluit momenteel het erf. Deze wordt ontsloten via een inrit aan de Steegstraat en een deels onder het dak van de open berging gelegen toegang aan de veldzijde.

De aanwezige beplanting in het besluitgebied is als volgt te rangschikken;

- een Ceder en een Notenboom in het noordelijk deel van het besluitgebied,
- een Notenboom aan de zuidkant,
- een strook met wat inheems struikgewas en enkele bomen (een Notenboom, een Els en enkele Berken) aan de oostkant.

De beplanting sluit aan bij de landschappelijke context en verkeert kwalitatief gezien in goede conditie. De strook aan de oostkant toont echter een verbrokken karakter.

Foto's besluitgebied.



afbeelding 5, Positie gemaakte foto's.



afbeelding 6, Foto nr. 1



afbeelding 7, Foto nr. 2



afbeelding 8, Foto nr. 3



afbeelding 9, Foto nr. 4.



afbeelding 10, Foto nr. 5.

2.3 Projectbeschrijving

Initiatiefnemer heeft recent middels een wijziging van het bestemmingsplan toestemming gekregen om een loods op te richten voor de stalling van werktuigen op een nieuw bouwvlak dat is gelegen ten zuiden van zijn bestaande bouwvlak. Bied bouwvlakken zijn met elkaar verbonden en worden daarom gezien als een bouwvlak.

Recentelijk heeft initiatiefnemer de mogelijkheid gekregen om een perceel grond aan te kopen dat is gelegen naast zijn inrichting. Hierdoor heeft hij de mogelijkheid om deze schuur op te richten direct aansluiten aan zijn huidige schuur. De bestaande open berging is verwijderd. Zie de overzichtstekening hierna.

Ten behoeve van de realisatie van de loods op de nieuwe locatie zijn met de gemeente een aantal afspraken gemaakt;

1. In overleg met de gemeente Roerdalen is afgesproken dat de bouw en het gebruik van de loods kan worden gerealiseerd middels een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
2. De gemeente past in een later stadium het bestemmingsplan aan overeenkomstig de nu gemaakte afspraken. Dit gebeurt conform de verbeelding zoals opgenomen in bijlage 4.
3. De bestemming "Wonen" wordt binnen de locatie omgezet naar Agrarisch met waarden. Dit blijkt echter niet mogelijk omdat het bestemmingsplan "kernen Roerdalen" deze bestemming niet kent. De enige passende bestemming in dit bestemmingsplan is de bestemming "Agrarisch". In de bijgevoegde verbeelding tbv de toekomstige herziening van het bestemmingsplan is daarom de uitgegaan van een "Agrarische bestemming".
4. Waar geen loods komt wordt de aanduiding onbebouwd opgenomen.
5. Het "bestaande" bouwvlak ten zuiden het oude bouwvlak wordt verkleind met het aantal m² dat de nieuwe schuur groot is.

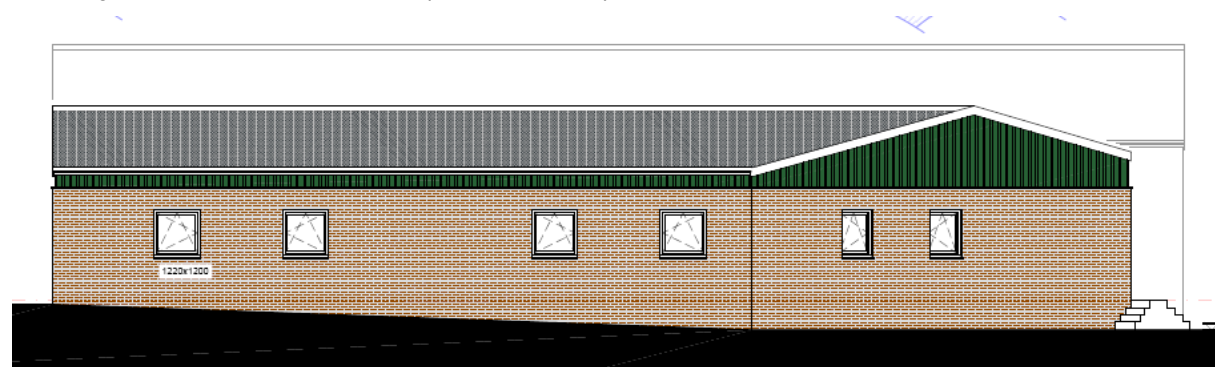


afbeelding 11, luchtfoto met besluitgebied

Zijaanzichten



afbeelding 12, vooraanzicht nieuwe situatie (nieuwe loods nr. 5)



RECHTER ZIJGEVEL

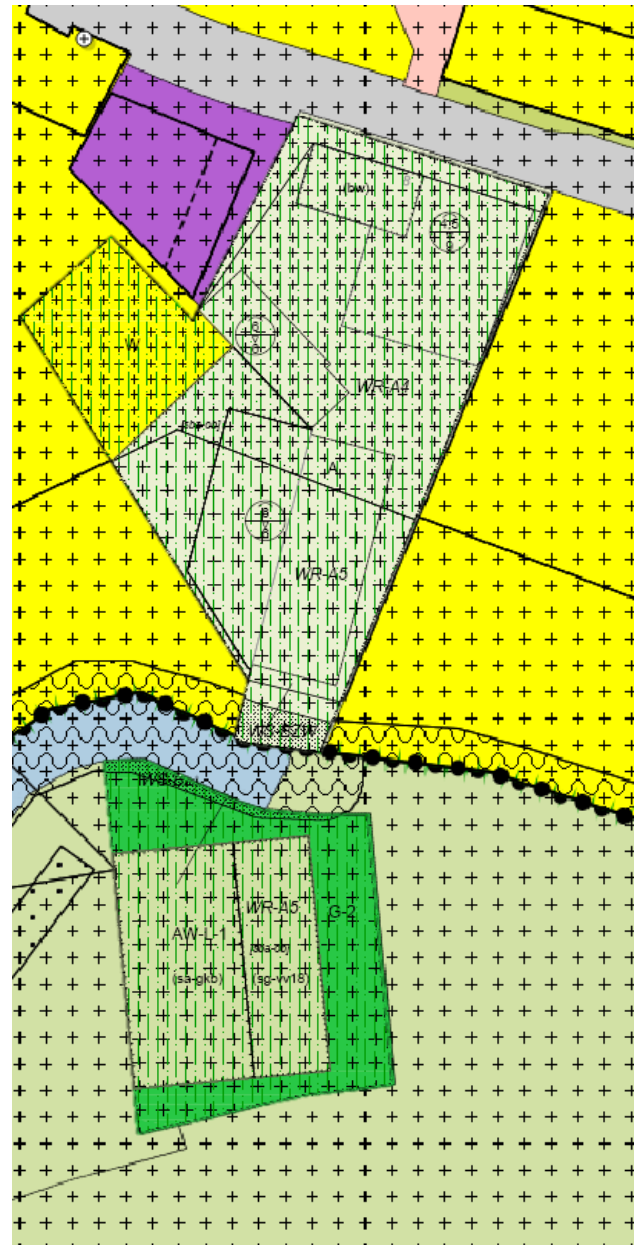
Nieuw

afbeelding 13, zijaanzicht westelijke zijgevel



afbeelding 14, zijaanzicht achterzijde (zuidzijde)

12



afbeelding 16, uitsnede bestemmingsplan na wijziging
bestemmingsplan door gemeente

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Internationaal beleid

Vanuit Europa zijn er twee richtlijnen waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van dit project;

- De Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000)
- Richtlijn industriële emissies (RIE).
- Milieueffectrapportage (MER)

3.1.1 Natura 2000

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, beschermen de natuur in heel Europa. Beide richtlijnen beschermen bepaalde gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. Alle habitatgebieden vallen sinds 1 februari 2009 ook onder de Natuurbeschermingswet. Het toetsingskader ammoniak maakt plaats voor een handreiking aan het bevoegd gezag. In veel gevallen zullen dit de provincies zijn. Deze handreiking kan het bevoegd gezag helpen bij de afweging of bestaand gebruik, nieuwvestiging of uitbreiding van activiteiten met stikstofuitstoot in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kan worden toegestaan of niet. De handreiking is een hulpmiddel voor de periode totdat Natura 2000-beheerplannen van kracht zijn geworden. Het is niet een tot in detail ingevulde handreiking. Het bevoegd gezag krijgt de ruimte om tot een evenwichtig oordeel te komen op gebiedsniveau. Uit de uitspraak en het advies van de Raad van State kan niet de conclusie worden getrokken dat uitbreiding van veehouderijbedrijven niet meer mogelijk is. Voor een vergunning is nu steeds een afzonderlijke toets nodig van de effecten op een Natura 2000- gebied. Voor veehouderijen in of bij Habitatrichtlijngebieden moet dat bij oprichtingen of uitbreidingen die significante gevolgen kunnen hebben, een habitattoets (passende beoordeling) worden doorlopen.

De provincie Limburg hanteert het uitgangspunt dat bij een afstand van meer dan 10 kilometer tot een Natura 2000-gebied geen beoordeling in het kader van de NB-wet nodig is, zie paragraaf 4.7.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

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

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig initiatief heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze aspecten zullen in hoofdstuk 4 aan de orde komen. Overigens is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan gemeenten opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in de AMvB Ruimte. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

3.2.3 Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting nodig.

Op 18 december 2012 zijn de inwerkingtredingsbesluiten voor drie grote wijzigingen van het Activiteitenbesluit gepubliceerd in het Staatsblad. Het betreft de uitbreiding met agrarische activiteiten, de implementatie van de Richtlijn industriële emissies en de uitbreiding met nieuwe bedrijfstakken in het kader van de derde tranche van de tweede fase. De wijzigingen treden op 1 januari 2013 in werking.

Het Activiteitenbesluit is een Algemene Maatregel van Bestuur. Het betekent dat bedrijven aangeduid met het begrip inrichting, die onder dit besluit vallen, geen aparte vergunning nodig hebben, maar wel moeten voldoen aan de voorschriften uit het besluit. De voorschriften zijn bedoeld om een zo groot mogelijke bescherming van het milieu te bereiken. Meer specifiek gaat het daarbij om het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving. Daarnaast zijn meer op preventie gerichte voorschriften opgenomen over verwijderen, voorkomen en hergebruiken van afvalstoffen en zuinig gebruik van energie en water.

Het besluit kan van toepassing zijn indien er uitsluitend of in hoofdzaak sprake is van een:

- melkrundveehouderij;
- akkerbouw- of tuinbouwbedrijf met open grondteelt;
- (agrarisch) gemechaniseerd loonbedrijf;
- paardenhouderij;
- kinderboerderij;
- kleinschalige veehouderij;
- witloftrekkerij of teeltbedrijf met eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;
- bedrijf voor de opslag van vaste mest, bloembollenafval, afgedragen gewas of gebruikt substraatmateriaal;
- spoelbassin bedrijf;

Of van een samenspel van bovengenoemde bedrijvigheden.

Zie paragraaf 4.2.1 voor de toetsing aan het activiteitenbesluit

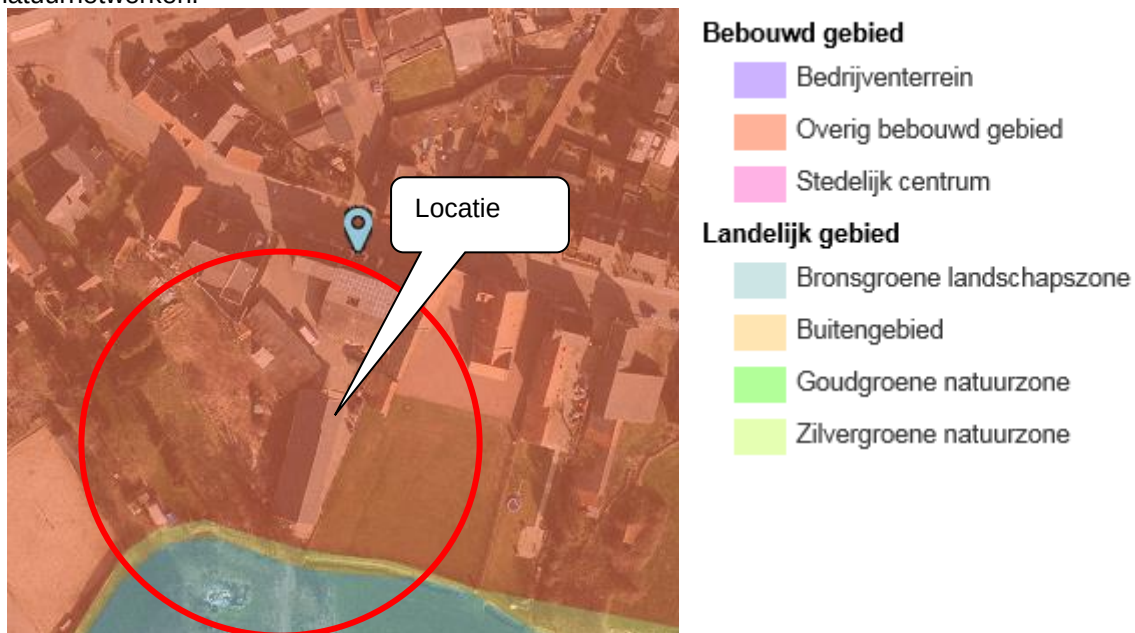
3.3 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.

Toelichting kaartbeelden zonering

Binnen Limburg maakt de provincie allereerst onderscheid tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Dit onderscheid hangt samen met de ambities gericht op enerzijds vitale en sterke steden, leefbaarheid van kernen en bereikbaarheid van voorzieningen in zijn algemeenheid, en anderzijds het behoud van een goede landbouwstructuur, veerkrachtige watersystemen en robuuste natuurnetwerken.



afbeelding 17, POL kaart1, zonering Limburg

Bebouwd gebied

Het (bestaand) bebouwd gebied betreft de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en plattelandskernen en bedrijventerreinen in Limburg. Dit gebied is volgens een standaard-methodiek op basis van o.a. bestemmingsplannen en luchtfoto's ingetekend door ETIL.

Woonterreinen, bedrijventerreinen en winkelgebieden vormen de basis, aangevuld met de aangrenzende openbare voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, bouwterreinen, begraafplaatsen, sportterreinen en dag recreatieve terreinen, stortplaatsen en binnen dat gebied gelegen infrastructuur. (bebouwd gebied is de Limburgse invulling van het begrip bestaand stedelijk gebied uit het Bro) Lintbebouwingen en kleinere clusters van bebouwing zijn niet apart op de POL-kaart onderscheiden als bebouwd gebied en maken onderdeel uit van het landelijk gebied.

Het (bestaand) bebouwd gebied wordt onderverdeeld naar 3 zones: stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied.

Als bestemmingsplannen op grond van het oude POL-beleid zijn aangepast en ruimte bieden voor ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied, kunnen deze plaatsvinden. Maar ook het nieuwe POL biedt hier ruimte voor ontwikkelingen, voor zover die passen binnen de regionale afspraken over woningbouw.

Overig bebouwd gebied

Deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). Een deel ligt in stedelijke invloedssfeer, deels gaat het om grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedssfeer.

In de regionale visies en afspraken voor de verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toespitste positionering van kernen. De weergave op kaart is indicatief bedoeld.

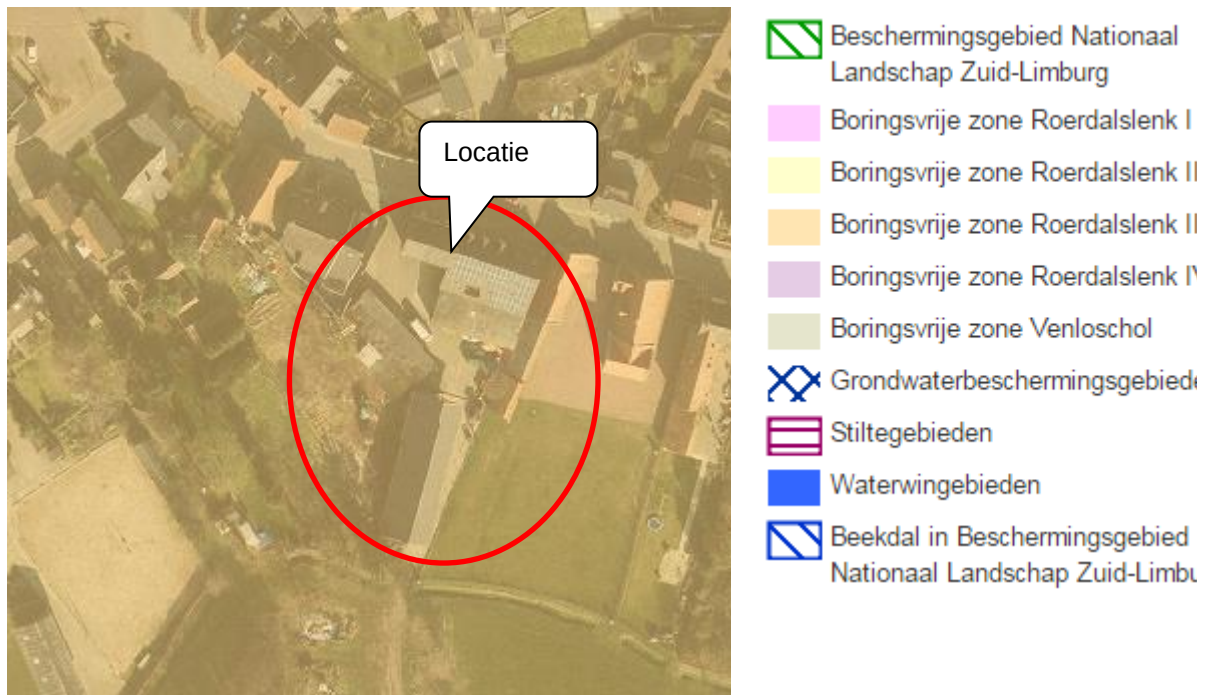
De locatie sluit aan bij het buitengebied en is in de huidige situatie reeds bestaand.

3.3.1 Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheers verordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



afbeelding 18, uitsnede provinciale omgevingsverordening met aandachtsgebieden.

De volgende onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening zijn van belang voor de gevraagde ontwikkeling;

- Boringsvrije zone / Roerdalslenk

Boringsvrije zone / Roerdalslenk

In Limburg is het grondwater in bepaalde gebieden van nature beschermd tegen verontreinigingen vanaf maaiveld. Deze zogenaamde geologische bescherming waarbij het watervoerende pakket wordt afgedekt met slecht doorlatende kleilagen komt voor in de Venloschol en de Roerdalslenk. Diepe boringen door de natuurlijke geologische bescherming heen kunnen het diepe grondwater aantasten, indien ze niet zorgvuldig worden uitgevoerd. Met het oog op de bescherming van het diepe grondwater voor de drinkwatervoorziening is een boorverbod met ontheffingsmogelijkheid in de Provinciale OmgevingsVerordening (de POV) Limburg opgenomen.

De locatie is gelegen in de zogenaamde Roerdalslenk. De Roerdalslenk omvat vrijwel geheel Midden-Limburg. Dit is een deel van de aardkorst dat vrij diep is weggezonden. Het is vervolgens opgevuld met verschillende afzettingen (zand, grind, klei, veen). De pompstations Ospel, Graafschap Hornelaan, Hunsel, Asselt, Pey, Susteren en Hoogveld liggen in dit gebied.

Het grondwater wordt hier gewonnen op grote diepte onder dikke kleilagen. Deze kleilagen geven een natuurlijke bescherming tegen vervuilingen van bovenaf. Het is dan ook niet nodig om voor deze grondwaterwinningen een grondwaterbeschermingsgebied aan te wijzen. Wel is het zaak om deze kleilagen in stand te houden en ze niet 'lek te prikken' bijvoorbeeld door het maken van boringen. In de POV is de Roerdalslenk aangewezen als milieubeschermingsgebied. Dit betekent onder meer dat in dit gebied voor boringen, welke door deze kleilagen heen gaan, steeds een ontheffing van de provincie nodig is. Deze ontheffing zal alleen in bijzondere gevallen en onder strenge voorschriften worden verleend.

Voor de uitvoering van onderhavig plan is het niet nodig om boringen tot onder de kleilagen uit te voeren.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief passend is in de Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte".

3.3.2 Provinciaal Waterplan Limburg

Op 20 november 2009 heeft provinciale staten het Provinciaal Waterplan Limburg vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het waterbeleid uit het POL2006.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels, die bij de verschillende hoofdstukken genoemd zijn. Samen met deze uitwerkingen vormt het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

3.3.2.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en project afwijkingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen. Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

Conform het stroomschema van het waterschap is voor de beoogde planwijziging een "Watertoets" uitgevoerd, zie bijlage **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** Het waterschap heeft geen bezwaren aangaande de gevraagde wijziging. Wel dient er rekening gehouden te worden met de Herkenboscher Leigraaf. Dit hoeft geen beletsel te zijn voor het planvoornemen.

3.3.2.2 Beschermingszone



afbeelding 19, Uitsnede legger waterschap "Roer en Overmaas".

Tussen het bestaande bouwvlak en de beoogde uitbreiding loopt de Herkenbosscher Leigraaf. Deze beek is aangeduid met een beschermingszone op de legger van het waterschap "Roer en Overmaas".

In het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Roerdalen is zij voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – Beschermingszone". Binnen de gebied mag conform de regels geen bebouwing worden opgericht.

De nieuw op te richten loods wordt gerealiseerd buiten het profiel van vrij ruimte.

3.3.3 Beleidskader Bodem 2010

Op 28 september 2010 hebben GS het Beleidskader bodem 2010 vastgesteld. Dit beleidskader omvat het provinciale beleid voor de aanpak van bodemverontreiniging in Limburg, en vervangt het Beleidskader bodem 2005.

Limburgs bevelsbeleid Wet bodembescherming 2010

Op 31 augustus 2010 hebben GS het Limburgs bevelsbeleid Wbb 2010 vastgesteld. Dit bevelsbeleid heeft betrekking op het inzetten van onderzoeks- en saneringsbevelen, het bevel tot het treffen van tijdelijke beveiligingsmaatregelen (bevel TBM) en het bevel tot het nemen van beheersmaatregelen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een bevel jegens de veroorzaker, de eigenaar, de erfpachter of de zakelijk of persoonlijk gerechtigde die het terrein bedrijfsmatig gebruikt of heeft gebruikt (hierna: gebruiker) en drie bijzondere categorieën: grondwaterverontreiniging op niet-bronpercelen, bewoners en erfgenamen. Het bevelsbeleid is afgestemd met de notitie 'Beleidsregel kostenverhaal, artikel 75 Wbb april 2007' van VROM.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Beste locatie keuze / alternatievenonderzoek

Gelet op de ligging van het huidige agrarische bedrijf is gekeken naar de vraag of de uitbreiding/nieuwvestiging niet beter elders gerealiseerd kan worden.

De gevraagde uitbreiding is ondergeschikt aan de huidige bedrijfsactiviteiten. Het is voor de ondernemers niet haalbaar om de uitbreiding elders te realiseren. Ruimtelijk gezien is het beter om de loods aansluitend aan de bestaande loods op te richten. De nieuwe loods vormt zo een eenheid met de bestaande bebouwing.

3.4.2 Kwaliteitsmenu

Het beleid van de gemeente Roerdalen is vastgelegd in bijlage 4 van het vigerende bestemmingsplan. Dit plan is op 30 Mei 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

Conform de module ruimtelijke ontwikkeling/LKM is bij de uitbreiding van een bouwvlak onder de referentiemaat AW-L1 een ruimtelijke en landschappelijke inpassing verplicht. Voor een uitbreiding LKM+ wordt een bijdrage van € 5,- per m2 nieuw bouwvlak door de gemeente gevraagd.

De bouwvlakken worden op basis van het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Als op basis van de economische omvang, alsmede een reëel toekomstperspectief blijkt dat het bouwvlak onvoldoende groot is, kan via een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak worden vergroot. Voor de uitbreiding van het bouwvlak gelden de volgende uitgangspunten:

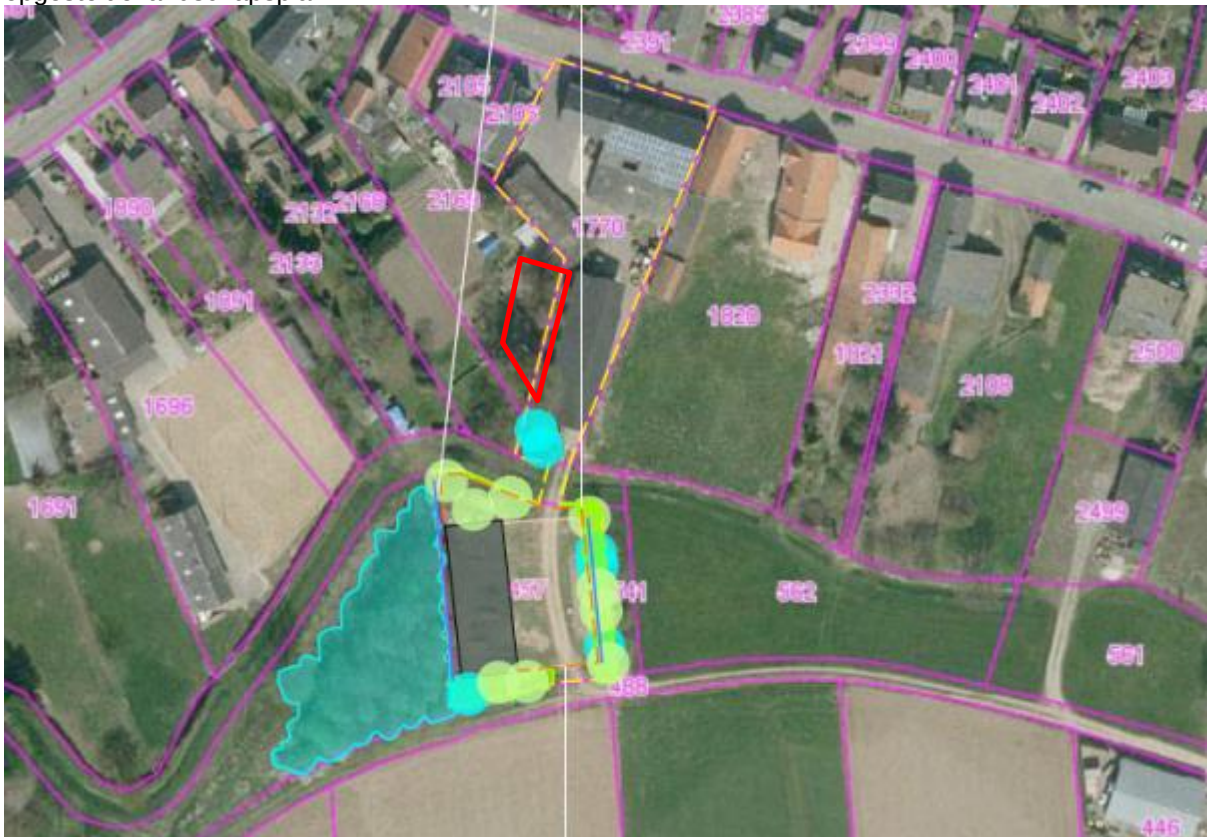
- voor uitbreiding op het bouwvlak gelden de voorwaarden volgens het Limburgs kwaliteitsmenu;
- voor uitbreiding buiten het bouwvlak gelden de voorwaarden volgens het Limburgs kwaliteitsmenu. In voorkomende gevallen wordt de door het Limburgs kwaliteitsmenu verplichte aanvullende kwaliteitsbijdrage vervangen door de financiële kwaliteitsbijdrage van het Roerdalens kwaliteitsmenu;

- gelet op het voorgaande mogen glastuinbouwbedrijven en intensieve veehouderijen uitsluitend uitbreiden met inachtneming van het provinciale beleid en de bepaalde referentiematen. Dat betekent voor Roerdalen dat in het LOG uitbreiding van intensieve veehouderij is toegestaan (zonder referentiemaat);
- voor uitbreiding buiten het bouwvlak met teeltondersteunende voorzieningen geldt de specifiek daarvoor opgestelde regeling.

Bij het beoordelen van verzoeken om bouwvlakken te vergroten of te veranderen, is met name de afweging tussen de agrarische noodzaak en het behoud van ruimtelijke kwaliteit van belang. De wijzigingsbevoegdheid biedt een goede mogelijkheid om tot een zorgvuldige en evenwichtige afweging van beide belangen te komen. Aan de wijzigingsbevoegdheid worden op basis van het kwaliteitsmenu criteria gekoppeld die een dergelijke afweging nader reguleren.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het meest zuidelijk gelegen bouwvlak en de daar op te richten loods is een Bedrijfsontwikkelingsplan met tegenprestatie opgesteld. Hieruit bleek de gevraagde noodzaak voor de uitbreiding. Het nu voorliggende besluit leidt, in een later stadium, tot een inperking van het zuidelijke bouwvlak en een uitbreiding van het noordelijke bouwvlak. De totale oppervlakte van de beide bouwvlakken wijzigt niet. Initiatiefnemer legt middels een overeenkomst vast dat de betreffende loods niet gerealiseerd wordt zolang als de nu gevraagde loods aanwezig is. De landschappelijke inpassing zoals toen afgesproken, zie bijlage 3, is uitgevoerd en blijft gehandhaafd. Het hemelwater van de nieuw op te richten loods infiltreert in de bodem middels 2 zaksloten zoals aangeven op het destijds opgestelde landschapsplan.



afbeelding 20, Uitsnede landschapsinrichtingsplan, met nieuwe loods (rood omlijnd).

De totale verharde oppervlakte blijft gelijk. Als gevolg hiervan is er per saldo geen verandering inzake de waterhuishouding in vergelijking met de bestaande situatie.

De loods die nu opgericht wordt zal aan 2 zijden omsloten worden door bestaande bebouwing en het erf. Aan de zuidzijde ligt een bestaand bosje. Aan de westzijde vormt de loods de begrenzing van de tuin van initiatiefnemer. De nieuw op te richten loods gaat aan de achterzijde geheel schuil achter bestaande beplanting.



afbeelding 21, Achteraanzicht perceel met bestaande loods.

De nieuwe loods heeft ongeveer dezelfde afmetingen als de bestaande loods. De hoogte is lager, zie ook afbeelding 13 voor het westelijke zijaanzicht. Vanuit het westen gezien neemt de hoeveelheid bebouwing niet toe. De loods is vanuit het westen alleen zichtbaar vanaf de bovenverdieping van enkele nabijgelegen woningen. De nieuwe loods valt geheel binnen de verticale bebouwingscontour van de bestaande loods.

Ten behoeve van het oprichten van de loods op het zuidelijke bouwvlak was een extra aanvullende tegenprestatie vereist. In de praktijk betekende dit dat er naast het verplichte basispakket, wat bestaat uit het infiltreren van hemelwater en een landschappelijke inpassing van de gebouwen ook een aanvullende tegenprestatie wordt geleverd. Deze aanvullende tegenprestatie bestond uit een bijdrage van € 5,- per m² bouwvlak. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 750 m². Dit betekent dat er in de onderhavige situatie een kwaliteitsbijdrage betaald is van € 3.750.

3.4.3 Archeologie beleid gemeente

De gemeenteraad van de gemeente Roerdalen heeft een eigen archeologie beleid opgesteld. Dit beleid maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 1^{ste} herziening kernen Roerdalen. Het plangebied heeft de aanduiding "Archeologie – 5".

Op grond van artikel 27.2.2 is het verboden om oppervlakte van meer dan 1.000 m² te bebouwen indien de ondergrondse bouwdiepte meer dan 40 cm. bedraagt. Het gevraagde besluit maakt een dergelijke ontwikkeling niet mogelijk. De totale oppervlakte van de nieuwe loods bedraagt ca. 420 m².

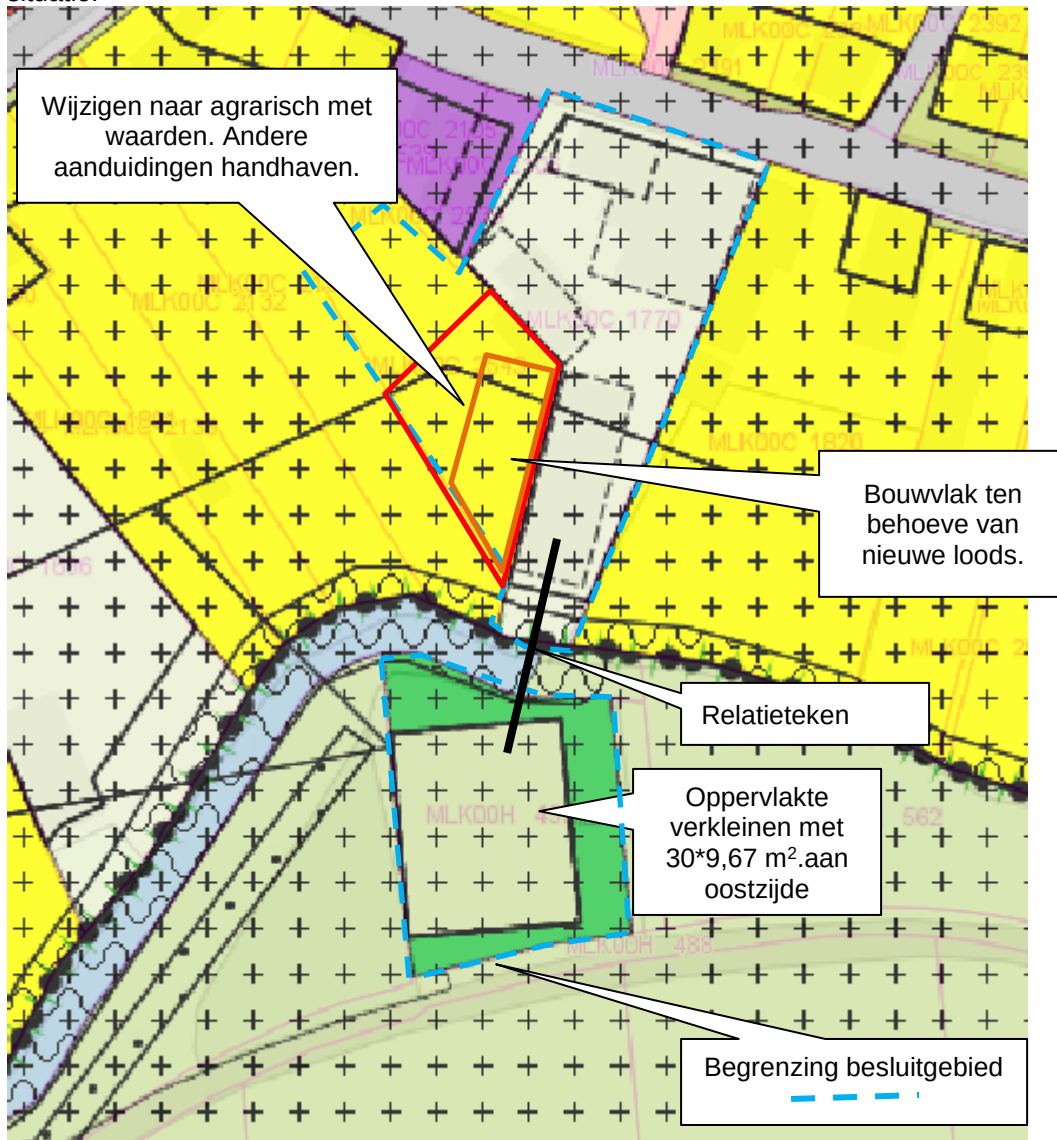
3.4.4 Vooroverleg met gemeente

Met betrekking tot de onderhavige aanvraag is vooroverleg gevoerd met de gemeente. Tijdens dit vooroverleg zijn de volgende afspraken gemaakt;

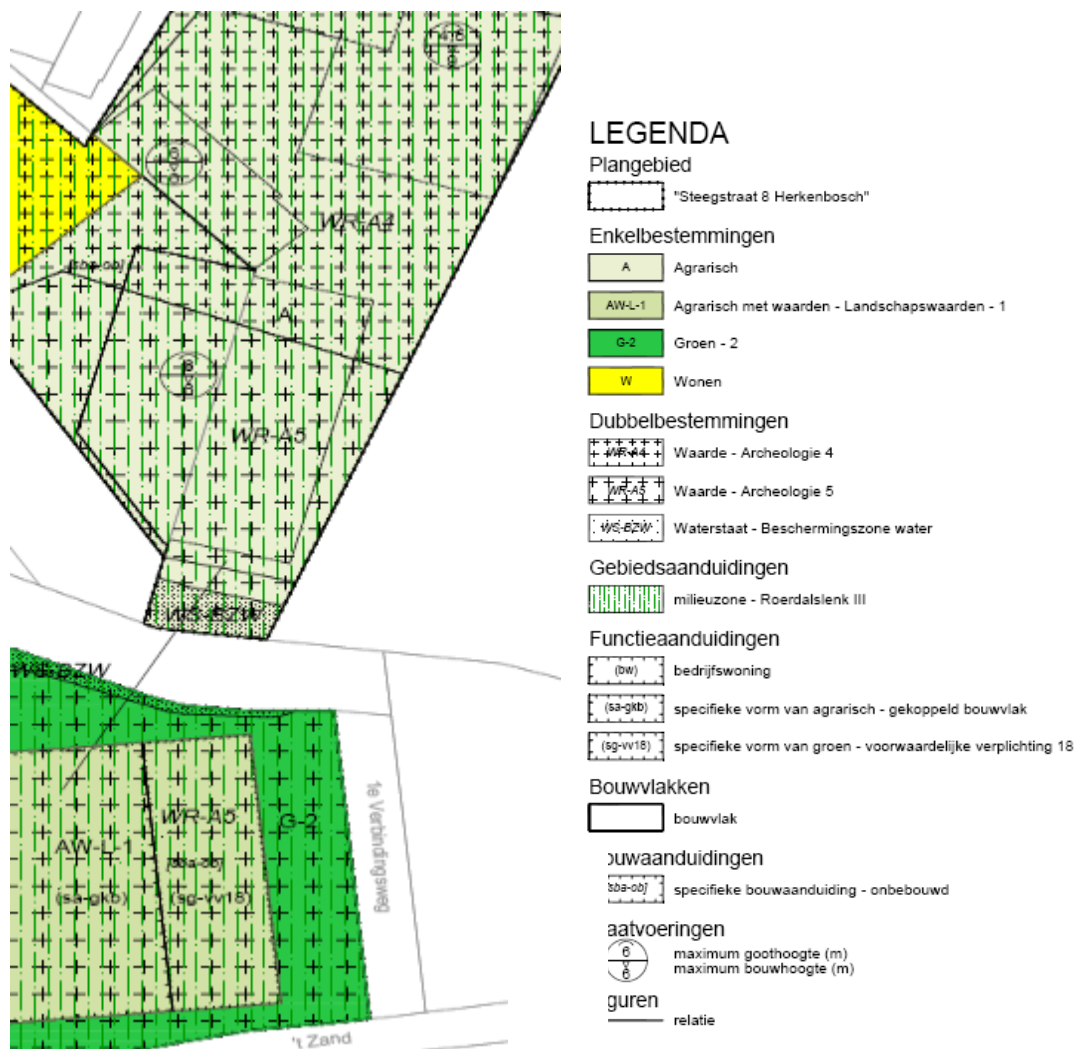
1. In overleg met de gemeente Roerdalen is afgesproken dat de bouw en het gebruik van de loods kan worden gerealiseerd middels een projectafwijkingbesluit (art. 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.
2. De gemeente past later bij een algehele herziening het bestemmingsplan aan.
3. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt duidelijk aangegeven welke aanpassingen er in het bestemmingsplan doorgevoerd dienen te worden;
 - a. De bestemming "Wonen" wordt binnen de locatie voor een beperkt deel omgezet naar Agrarisch met waarden.
Het bestemmingsplan "Kernen Roerdalen" kent momenteel geen bestemming "Agrarisch met waarden". Om deze reden is in de concept verbeelding t.b.v. de toekomstige herziening gekozen voor de bestemming "Agrarisch".

- b. Waar geen loods komt wordt de aanduiding onbebouwd opgenomen.
- c. Het bestaande nieuwe bouwvlak ten zuiden het oude bouwvlak wordt dan verkleind met het aantal m² dat de nieuwe schuur groot is.

Dit betekent dat de gemeente bij een positief besluit inzake de gevraagde omgevingsvergunning de navolgende wijziging in het bestemmingsplan zal doorvoeren. Zie paragraaf 1.2 voor de vigerende situatie.



afbeelding 22, overzicht wijzigingen in toekomstige herziening bestemmingsplan.



afbeelding 23, toekomstige herziening bestemmingsplan

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Beoogde ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling behelst een ruimtelijke procedure om het mogelijk te maken een loods op te richten voor de stalling van werktuigen op een andere locatie dan in het verleden vergund is. Naar aanleiding van het gevraagde besluit wordt het bestemmingsplan door de gemeente conform de afspraken zoals opgenomen in deze onderbouwing gewijzigd.

4.2 Milieu

4.2.1 Activiteitenbesluit

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op een agrarisch bedrijf met een omvang van ongeveer 65 ha. cultuurgrond, inclusief een agrarische bedrijfswoning. De totale omvang is zodanig dat deze activiteit onder het activiteitenbesluit valt. Het bedrijf voldoet aan de entreevoorwaarden van dit besluit. Er wordt daarom geen omgevingsvergunning aangevraagd voor het onderdeel milieu. Een melding in het kader van het activiteitenbesluit verloopt separaat.

4.2.2 Bodem en grondwater

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

Op basis van de aanwezige informatie is gebleken dat ter plaatse van de voorgenomen bouw geen (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, geen calamiteiten hebben plaatsgevonden met een bodembedreigend karakter en geen afval op of in de bodem is gebracht. De locatie betreft grond bestemd voor woondoeleinden, waar in het verleden geen bedrijf of agrarisch bedrijf gevestigd is geweest. Het nieuwe gebouw wordt alleen gebruikt voor het stallen van werktuigen / tractoren en de opslag van producten en verpakkingsmateriaal. Het betreft geen ruimte waarin mensen gedurende een langere tijd verblijven.

Op de gronden bestaat dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit ter plaatse onvoldoende is. Vanuit de bodemoptiek is tevens geen sprake van een verschuiving naar een voor bodem gevoeliger gebruik. Er bestaat derhalve geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een vergunning kan in principe verleend worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate verslechterd.

Wanneer een uitbreiding 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie fijn stof kan een vergunning verleend worden. Voor fijn stof houdt dit in een toename van 1,2 microgram (3% van de grenswaarde) op het beoordelingspunt. Met behulp van ISL3a kan berekend worden of de bijdrage NIBM is. In de Handreiking fijn stof en veehouderijen zijn daarnaast vuistregels te vinden. Als uit de vuistregels blijkt dat een bijdrage NIBM is, hoeft niet meer gerekend te worden met ISL3a.

Er is geen sprake van een toename van fijnstof (PM10/PM2,5) of Stikstofdioxide (NO2). Daarnaast zal een goed woon- en leefklimaat voor de woningen gegarandeerd moeten worden. Voor wat betreft de bedrijfsvoering is het aspect fijn stof niet relevant. Daarom is gekeken naar de RIVM/Ministerie VWS kaarten met daarin de achtergrondconcentraties voor PM10, PM 2,5 en NO2. Gezien de lage waarden van de achtergrondconcentraties in het gebied kan vastgesteld worden dat er geen normoverschrijdingen plaatsvinden. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen nadelige effecten optreden voor een goed woon- en leefklimaat.

Toetsing

Het planvoornemen voorziet niet in toename van de fijnstof emissie. Het planvoornemen voldoet hiermede aan de wettelijke voorwaarden.

4.2.4 Milieuzonering / Bedrijvigheid

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is ingrijpend herzien in 2007 en in 2009 licht gewijzigd.

De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Niet alle soorten bedrijven zijn geschikt voor alle bedrijventerreinen. Sommige terreinen zijn alleen geschikt voor lichte bedrijvigheid. Op andere terreinen kan juist de zware industrie een plek vinden. De handreiking onderscheid 6 milieucategorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6).

In de onderhavige situatie is sprake van een tuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen. De beoogde activiteit is in de handreiking vermeld onder code 011, 012 en 013. Hierbij worden richtafstanden aangeven van;

- Geur 10 m.
- Stof 10 m.
- Geluid 30 m.
- Gevaar 10 m.

Het beleid van de gemeente Roerdalen is dat in de kernen medewerking verleend kan worden aan kan worden aan een dergelijke activiteit, categorie 2, indien dit;

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het bedrijf aan huis;

Naast het onderhavige agrarische bedrijf staan er in de omgeving diverse woningen en zijn er ook andere bedrijven gevestigd. Er is sprake van meerdere functies. gesteld dat er in de omgeving woningen staan en ook andere functies voorkomen zoals:

- “Bedrijf”, tot en met categorie 2 (richtafstand geluid 30 meter), Steegstraat 6, met bedrijfswoning
- “Centrum” detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 1 van horeca-activiteiten (lichte horeca/restaurants), ontsluiting van panden gelegen aan de Hoofdstraat
- De bestemming van het eigen perceel “Agrarisch”

Voor de beoordeling van het aspect geluid, waarbij de (bedrijfs-)woning Steegstraat 6 de maatgevende woning is, mag van het gebiedstype “Gemengd gebied” worden uitgegaan. De richtafstand geluid van 30 meter geldt voor gebiedstype “Rustige woonwijk”. Voor een “Gemengd gebied” kan de richtafstand met 1 afstandsstap verkleind worden, dus geldt 10 meter.

- Loods:
de bestaande loods ligt op circa 28 meter van het perceel met de bedrijfswoning de nieuwe loods ligt op circa 14 meter daarvan.
- Perceel:
Het perceel 2543 grenst (praktisch) aan het bouwvlak van de bedrijfswoning

Een deel van het perceel kan niet voldoen aan de richtafstand van 10 meter. Het bouwvlak van de nieuwe loods en een groot deel van het perceel kan er wel aan voldoen.

Als gevolg hiervan zijn de plannen na vooroverleg met de gemeente aangepast. Een deel van het besluitgebied blijft op langere termijn bestemd voor "Wonen, zie paragraaf 4.3. Op deze manier wordt een mogelijk slechter woon- en leefklimaat in de tuinen voorkomen. Het besluit doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.3 Geluid en Trillingen

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buiten stedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toegestane geluidsbelasting voor woningen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

Het plan strekt niet tot het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming maar een opslag-loods hierom is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op een agrarisch bedrijf met een omvang van ongeveer 65 ha. cultuurgrond, inclusief een agrarische bedrijfswoning. De totale omvang is zodanig dat deze activiteit onder het activiteitenbesluit valt. Het bedrijf voldoet aan de entreevoorwaarden van dit besluit. Als gevolg hiervan zal het bedrijf altijd dienen te voldoen aan de onder meer de geluidsvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in dit besluit. Een akoestisch onderzoek hoeft niet te worden toegevoegd.

De Steegstraat is de meest nabij gelegen weg die in het kader van de Wet geluidhinder gevolgen kunnen hebben

De bedrijfsontwikkeling heeft slechts een beperkt effect op de omgeving qua geluid aangezien de feitelijke activiteiten bestaan uit opslag (stalling machines en werktuigen en de opslag van hulpmateriaal en fust). Van geluidbelasting van de aangevraagde activiteiten op de omgeving is geen sprake. Gesteld kan worden dat hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening, sprake van een acceptabele situatie.

De bouwvlakken met de woningen liggen op voldoende afstand van het besluitgebied om geluidshinder te voorkomen.

Het besluitgebied is wel gelegen binnen zeer korte afstand van enkele tuinen. Dit betekent dat een toename van de agrarische activiteiten kan leiden tot een vermindering van het woon- en leefklimaat binnen deze tuinen.

In het vooroverleg is met de gemeente afgesproken om het gehele besluitgebied op termijn te bestemmen voor agrarische activiteiten. Ofschoon ondernemer voornemens is dit deel van het plangebied, tussen de nieuwe loods en de burelen, kan niet uitgesloten worden dat dit in de toekomst agrarisch wordt gebruikt.



afbeelding 24, Verbeelding met in blauw dat deel dat voor "Wonen" bestemd blijft.

Om dit risico uit te sluiten wordt niet het gehele besluitgebied in de toekomst bestemd voor agrarische activiteiten. Het westelijk deel, in de navolgende afbeelding blauw, blijft bestemd voor "Wonen". De tuin van Steegstraat 2 wordt dan volledig beschermd en de immens lange tuin (ca 88 meter vanaf achtergevel) van Steegstraat 2 wordt dan nog voor het grootste deel beschermd.

Een spoorweg en vaarwegen komen niet voor in de directe omgeving. In de onmiddellijke omgeving van het besluitgebied zijn wel tuinen en woningen.

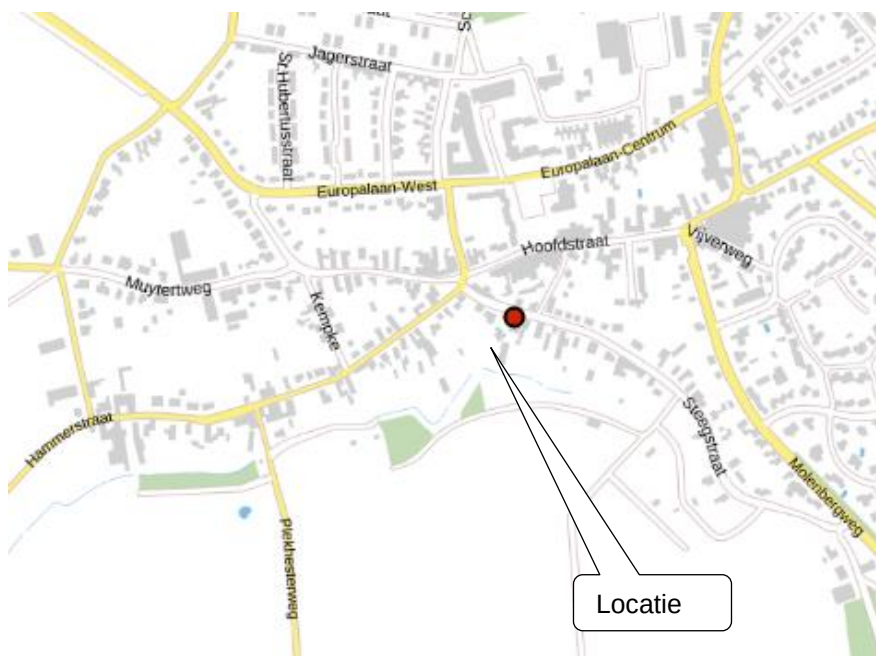
Er bestaat derhalve geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In 2004 is ook de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het BEVI.

Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 25, Bron; Risicokaart.nl

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen welke onder het Bevi, of kwetsbare objecten. Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.1 Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

4.4.1.2 Groepsrisico:

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

4.4.2 Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT)

De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, heeft op 19 maart 2014, de regeling gepubliceerd over de vaststelling van de ligging van de risicoplafonds langs transportroutes en regels voor ruimtelijke ontwikkelingen langs transportroutes in verband met externe veiligheid (Regeling basisnet)

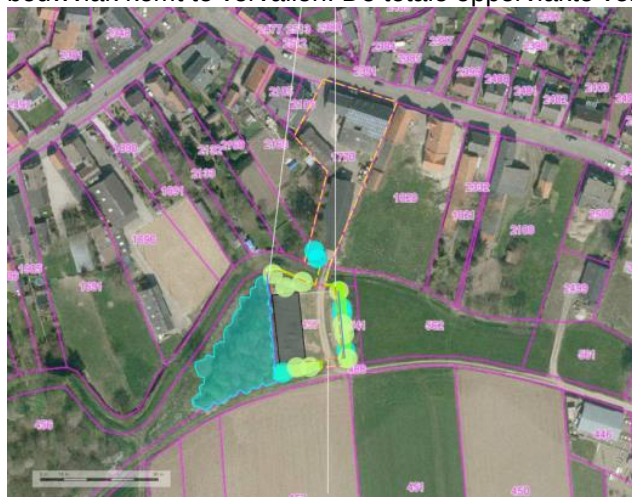
Om duidelijkheid te verschaffen in de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Basisnet ontwikkeld. Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen al dan niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Het Basisnet beperkt zich tot de rijksinfrastructuur.

Binnen het Btev krijgen provincies de mogelijkheid om voor provinciale wegen een provinciaal Basisnet vast te stellen. Voor Limburg zijn in 2009 en 2010 tellingen verricht en berekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen op de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen via de provinciale wegen. Hieruit blijkt dat in Limburg, nu en in de toekomst (tot 2020) geen knelpunten te verwachten zijn. Slechts op één locatie was sprake van een plaatsgebonden risicocontour die buiten de weg valt (N280 bij Roermond). Daarbinnen mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden ontwikkeld. Doordat zich geen knelpunten voordoen wordt momenteel bezien of het vaststellen van een provinciaal Basisnet voor Limburg meerwaarde heeft.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een transportroute die is opgenomen in het basisnet.

4.5 Waterparagraaf

Middels deze ruimtelijke procedure wordt het oprichten van een loods mogelijk gemaakt. Onderdeel van het besluit vormt de voorwaarde dat het oprichten van de loods op het zuidelijker gelegen bouwvlak komt te vervallen. De totale oppervlakte verharding neemt als gevolg van dit besluit niet toe.



afbeelding 26, Uitsnede landschapsinpassingsplan, kenmerk pnr 6075AD8-021014 met infiltratiegreppels

Het vrijkomende hemelwater infiltreert ter plaatse in middels een infiltratiesloot op het zuidelijke deel van de locatie in de bodem. Er is geen verandering qua oppervlakte verhard oppervlak te verwachten, waardoor er tevens geen verandering zal zijn qua waterhuishouding ten opzichte van de bestaande situatie.

4.6 Cultuurhistorie en Archeologie

4.6.1 Cultuur Historische Waarden

Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren.

Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuur Historische Waardenkaart Limburg. De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Archeologie
- Bouwkunde
- Historische geografie

Bouwkunde

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in:

Kapellen, Kruisen, Beelden, Beschermden dorpsgezichten, Monumenten, Rijksmonumenten, Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authentiek, plaatselijke kenmerken.

Historische geografie

Het betreft hier de volgende gegevens:

Cultuurhistorische elementen, Cultuurhistorisch landschap, Grenzen brede stroken, Gemeenten 1860, Groeves, Nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap zoals oude wegen, oude verkavelingpatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen, aangaande de regio Zuid-Limburg is actualisatie op onderdelen noodzakelijk de gegevens hiervan zijn gebaseerd op een onderzoek uit 1988. Het onderzoek betreffende de regio Noord en Midden Limburg is van recentere datum (dr. J. Renes, Landschappen van Maas en Peel uit 1999). De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn: oude en jonge cultuurlandschappen.

Op het perceel bevindt zich geen bebouwing met cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied is een monumentale boerderij gelegen. (Steegstraat 18). Door een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van het betreffende perceel worden geen nadelige effecten op het monument veroorzaakt.

4.6.2 Archeologische waarden

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge

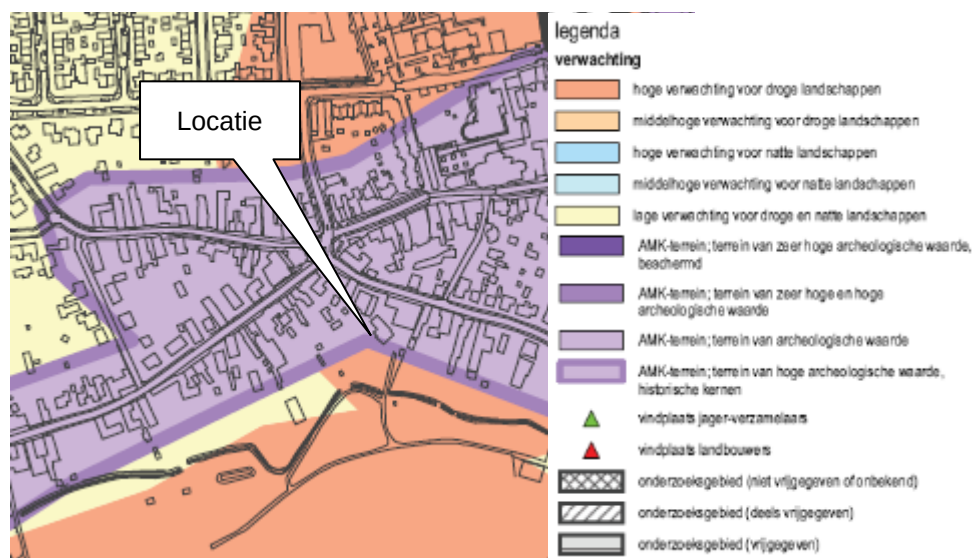
verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten
Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica
Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden).
Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

Relevant toetsingskader

De gemeente Roerdalen heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen de historische dorpskern en heeft daarom een hoge archeologische waarde. Het plangebied (het bouwvlak) is echter kleiner dan 1.000 m² (het bebouwde oppervlak is namelijk ca. 420 m²). Dit betreft een ondergrens conform het gemeentelijk beleid waardoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wat betreft het plangebied is dit gelegen buiten een aandachtsgebied van de provincie. Op de archeologische waardenkaart is geen archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied opgenomen, omdat het in een dorpskern gelegen is. Het te verstoren oppervlak is kleiner dan 1.000m². Op grond van artikel 27.2.2 van het vigerend bestemmingsplan is het verboden om oppervlakte van meer dan 1.000 m² te bebouwen indien de ondergrondse bouwdiepte meer dan 40 cm. bedraagt. Het gevraagde besluit maakt een dergelijke ontwikkeling niet mogelijk. De totale oppervlakte van de nieuwe loods bedraagt ca. 420 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 27, Uitsnede uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Roerdalen

Het voorliggende initiatief heeft daarmee geen consequenties voor het aspect archeologie.

4.7 Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken. Verder gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tenslotte alle 164 aangewezen Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Beoordeeld moet worden of de uitbreiding en/of wijziging van de inrichting significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden.

In de navolgende afbeelding zijn de meest nabijgelegen gebieden ten opzichte van de locatie aangegeven.



Afbeelding 28, Natura 2000-gebieden,

Binnen een straal van 10 kilometer bevinden zich enkele Natura 2000-gebieden, waarvan het Roerdal zich het dichtst bij de locatie bevindt (op circa 500 meter).

De gevraagde ontwikkeling heeft geen significante negatieve invloed op de beschermde natuurwaarden van de gebieden. De Wnb vormt hiermee t.a.v. de gebiedsbescherming geen belemmering voor het initiatief.

Op basis van bovenstaande gegevens is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve bijdrage heeft op de te beschermen gebieden.

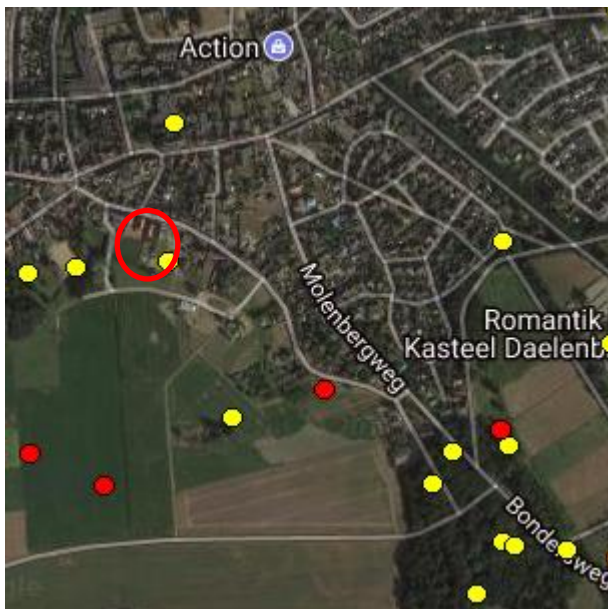
Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

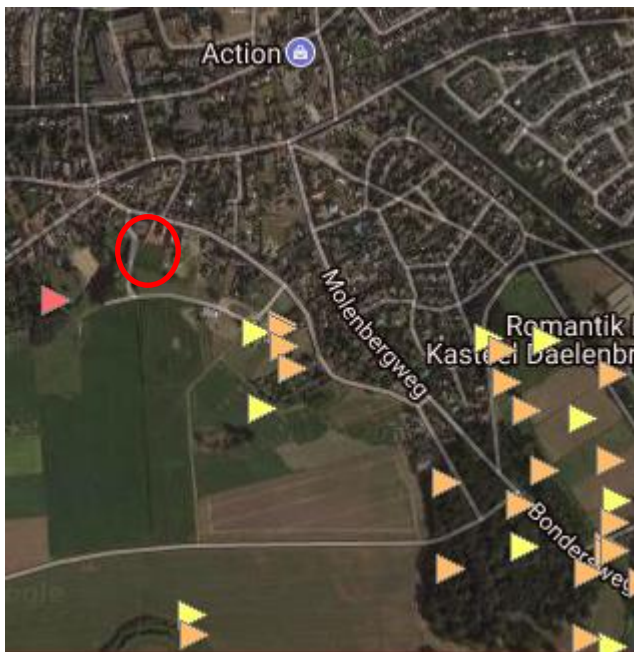
1. Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
2. Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
3. Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort ?

Toetsing



Afbeelding 29, Beschermde broedvogels.

In het plangebied is geen rode lijst waarneming gedaan. De locatie is reeds jaren in gebruik voor agrarische doeleinden en woonfuncties.



Afbeelding 30, Beschermde soorten en planten. Alle waarnemingen dateren van voor 2000.

In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten en planten.

Door het jarenlange gebruik van de betrokken locatie als landbouwgrond en woonlocatie is de kans op de aanwezigheid van bijzondere planten- en diersoorten op de locatie zeer beperkt. De plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat er gedurende een lange reeks van jaren een dusdanige verstoring plaatsvond, verkeer en menselijke activiteit, dat de betreffende locatie niet geschikt is als leefgebied. Deze locatie is geen geschikt vestigings- en/of permanent leefgebied voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen een of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle verblijven.

Onderdeel van het besluit vormt de sloop van de bestaande schuur. Ook de sloop van deze schuur mag geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde soorten en planten. De te slopen schuur wordt omgeven door grasland, bestaande bebouwing, erfverharding, en een boom. De boom zal niet worden gekapt. Gezien de aard van de bodembedekking, gazon en erfverharding is niet te verwachten dat er zich in de onmiddellijke omgeving van de schuur beschermde plantensoorten bevinden. De bestaande schuur zal gesloopt worden buiten het broedseizoen. Hiermee wordt voorkomen dat eventueel broedende vogels, in de schuur of in de boom, gestoord worden tijdens het broedseizoen. Gezien de aard van het bouwwerk en het huidige gebruik is niet aannemelijk dat de schuur wordt gebruikt voor de huisvesting van bv vleermuizen of andere beschermde diersoorten.

Gezien de aard van de ontwikkelingen en het actuele gebruik van de locatie, zal de externe invloed op de omliggende natuur niet significant zijn.

4.8 Kabels en leidingen

Voor zover nagegaan kan worden, bevinden zich op de onderhavige locatie geen leidingen en/of infrastructuur, welke een belemmering kan vormen voor de voorgenomen bouw.

4.9 Brandveiligheid

Om brand te voorkomen wordt uitsluitend gewerkt met goedgekeurde installaties. In de nieuwe loods vinden geen brandgevaarlijke activiteiten plaats. Binnen dit gebouw (en bij andere gebouwen) zijn brandblusmiddelen aanwezig die bij calamiteiten gebruikt kunnen worden. Deze voorzieningen zijn op de tekening behorende bij onderhavige aanvraag omgevingsvergunning aangegeven, zie bijlage 1.

In de loods verblijven slechts incidenteel mensen. De nieuwe loods heeft een industriële gebruiksfunctie. Ze is niet bedoeld voor het verblijf van personen. De verblijfs- en gebruiksoppervlakte bedraagt 290 m².
Er is geen omgevingsvergunning nodig voor de werkzaamheid "Bouwwerk brandveilig gebruiken".

4.10 Verkeer en infrastructuur

Middels de Steegstraat is de locatie goed ontsloten richting het omliggende wegennet. Parkeerproblemen zullen zich niet voordoen omdat het kavel ruim genoeg is om in eigen parkeergelegenheden te voorzien.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

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 indien:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- 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,

of in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, te weten:

- het totaal van de wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan €10.000,00;
- er zijn geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde;
- de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

Verder bepaalt het Besluit ruimtelijke ordening dat de economische uitvoerbaarheid van een planologisch besluit moet worden onderzocht.

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het oprichten van een loods, zonder aanpassingen in de openbare ruimte. Daarom is het niet noodzakelijk daaromtrent eisen te stellen en is geen sprake van verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening, behoudens eventuele kosten betreffende de aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op de nutsvoorzieningen. Vanwege de beperkte omvang van het plan is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In verband met het risico op planschade en de landschappelijke inpassing van de te bouwen loods wordt wel een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten. Hiermee wordt geregeld dat eventueel te vergoeden planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald en komen de kosten van de langschappelijke inpassing voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de omgevingsvergunning worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing, zijn voor een belangrijk deel terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen en gemeentelijke beleidsdocumenten. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Roerdalen heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen, zie paragraaf 3.4.4.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de door het college van Burgemeester en wethouders gestelde aanvullende voorwaarden. Het plan voldoet aan deze voorwaarden.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

6 Procedure

In de onderhavige situatie is sprake van een buitenplanse planologische afwijking. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor een omgevingsvergunning conform art. 2.1 lid 1 onder a en c en art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de WABO.

Art 2.1. eerste lid sub c. van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 2.10 lid 1 sub c bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Daarbij staat in artikel 2.10 dat de omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd, wanneer vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Art 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo maakt het mogelijk dat een omgevingsvergunning verleend word indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Onderhavige aanvraag voor een omgevingsvergunning is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning.