

ONDERZOEK - RUIMTELIJKE ORDENING - PLANOLOGISCH ADVIES

**Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van een omgevingsvergunning
voor de realisering van een vrijstaande woning
Hammerstraat 25 te Herkenbosch
Gemeente Roerdalen**

Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo



Planstatus: Vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.1669OVHKBHAMMERS25-VG01
Plannaam: Hammerstraat 25 Herkenbosch
Datum: 12 juni 2025
Opdrachtgever: Particulier

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Strijd met het bestemmingsplan	1
1.3.	Ligging projectgebied	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL	3
2.1.	Inleiding	3
2.2.	Projectbeschrijving	3
2.3.	Gebiedsprofiel	6
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Rijksbeleid	8
3.3.	Provinciaal beleid	10
3.4.	Regionaal beleid	11
3.5.	Gemeentelijk beleid	13
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	17
4.1.	Inleiding	17
4.2.	Milieuaspecten	17
4.3.	Externe veiligheid	21
4.4.	Waterhuishouding	22
4.5.	Archeologie	24
4.6.	Cultuurhistorie	25
4.7.	Flora en fauna	25
4.8.	Landschapswaarden	28
4.9.	Verkeer en parkeren	29
4.10.	Kabels en leidingen	29
4.11.	M.e.r.- beoordeling	30
4.12.	Compensatie Kwaliteitskader Roerdalen	30
4.13.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	31
5.	PROCEDURE EN OVERLEG	32
5.1.	Procedure	32
5.2.	Vooroverleg en omgevingsdialoog	32
5.3.	Zienswijzenprocedure	32
6.	CONCLUSIES	33
6.1.	Inleiding	33
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	33
6.3.	Conclusie	34
7.	BIJLAGEN	35

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ten behoeve van de realisering van een vrijstaande woning aan de Hammerstraat 25 te Herkenbosch in de gemeente Roerdalen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het project is gesitueerd in de kern Herkenbosch, waarvoor het bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen” geldt met de bestemming “Wonen” volgens artikel 17. Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” volgens artikel 26. Het toevoegen van woningen is in strijd met de bouwregels, omdat een bouwvlak en bouwaanduiding ontbreekt waardoor het gebouw niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. Er zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig op de eerste dag van de in werking treding van dit bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan bevatten geen afwijk- of wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan medewerking zou kunnen worden verleend.

Het betreft een Wabo-projectbesluit voor het afwijken van het bestemmingsplan. Als het gaat om een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, sub a. onder 3 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *“indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”*.

Onderhavig rapport voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische gevolgen van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

1.2. Strijd met het bestemmingsplan

Het plan gaat uit van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel sectie C nummer 2281 (ged.) te Herkenbosch. De gevraagde ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in de kern Herkenbosch. De realisering van de nieuwe woning past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen” en wordt doorlopen met een uitgebreide procedure ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag) bevat een opsomming van de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten, een beschrijving van het bestaande en beoogde gebruik van het plangebied en een integraal overzicht van de (milieu)planologische aspecten die van belang zijn om middels een omgevingsvergunning toestemming te verkrijgen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

De omgevingsvergunningaanvraag (waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt) bestaat uit de volgende activiteiten:

- afwijken van het bestemmingsplan;
- aanleggen inrit;
- bouwen.

1.3. Ligging projectgebied

Het project is gesitueerd in het zuid-westelijke deel van de dorpskern Herkenbosch van de gemeente Roerdalen. De locatie wordt omringd door bebouwing (voornamelijk woningen) aan de Hammerstraat en het open gebied richting Herkenbosscher Ohé. De vrijstaande woning wordt gesitueerd op het rechter deel van het perceel sectie C nr. 2281.



Ligging perceel sectie C nr. 2281 (ged.) Herkenbosch (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl en Bouwadvies Kunert)

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project- en gebiedsprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan de hand van de planologisch relevante aspecten. Hoofdstuk 5 omvat de procedure en overleg. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 de conclusies beschreven.

2. PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het project en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden.

2.2. Projectbeschrijving

Omschrijving huidige situatie

De locatie ligt aan de zuidwestelijke kant van de kern van Herkenbosch, gelegen tussen de Hammerstraat aan de noordzijde en de Herkenbosscher Leigraaf grenzend aan de zuidzijde van het perceel. De locatie betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Melick en Herkenbosch, sectie C, nr. 2281 (ged.) met een oppervlakte van circa 950 m² in gebruik als tuin.



Luchtfoto met locatie (bron: Bodemrapport Aeres Milieu maart 2024)

Toekomstige situatie

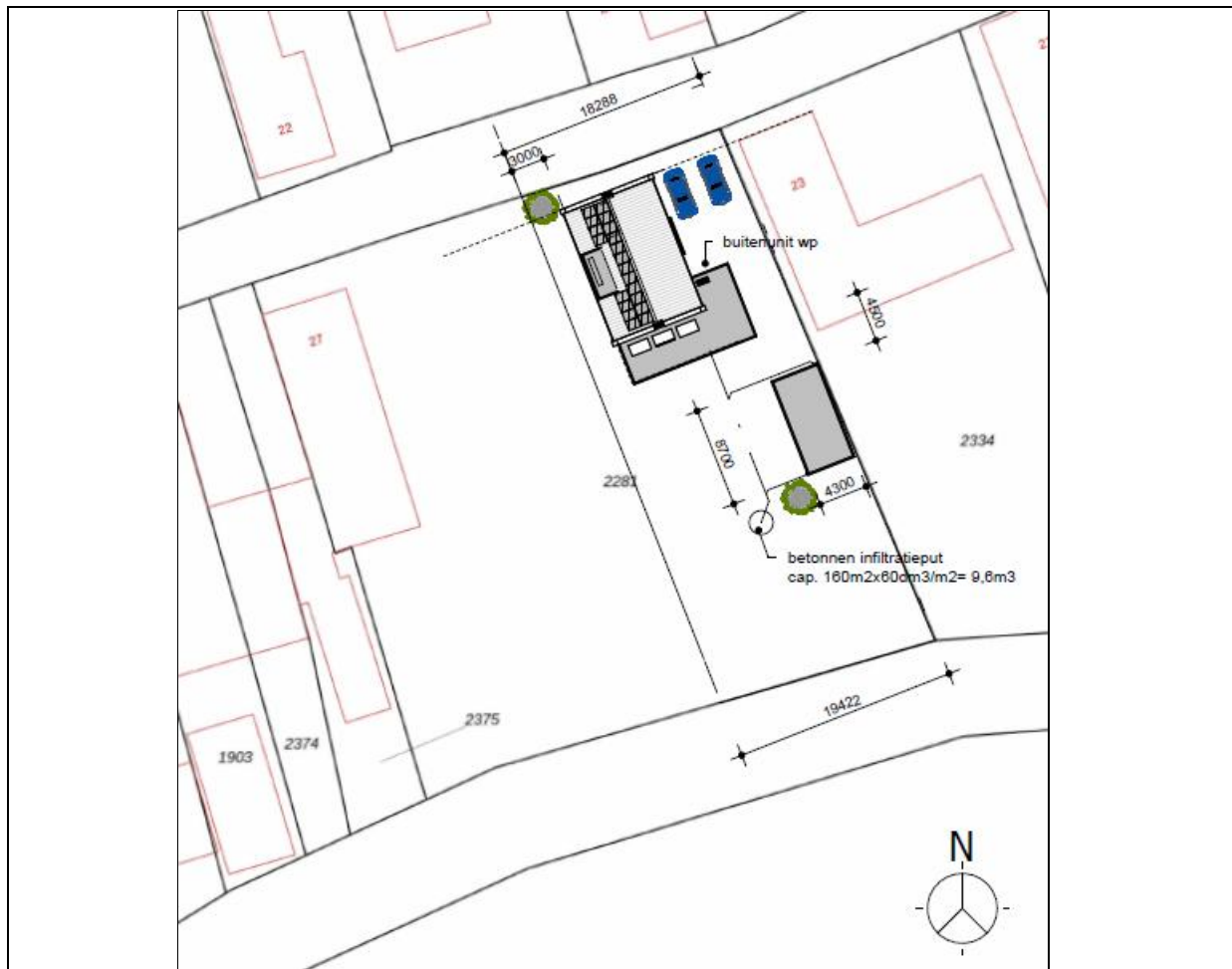
De vrijstaande woning (ontwerp 23 oktober 2024 Kunert Bouwadvies) heeft de volgende kenmerken:

- naast de woonkamer/keuken is er een slaapkamer en badkamer aanwezig op de begane grond;
- parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt plaats op eigen terrein door middel van 2 parkeerplaatsen aan de linkervoorzijde;
- realisering van een vrijstaande berging/garage (vergunningsvrij van 37,4 m²);
- het bebouwd oppervlak van de woning bedraagt 151 m² en de inhoud is 685 m³;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 7,90 meter en de maximale goothoogte 3,60 meter;
- bij de beoordeling van het vooroverleg d.d. 23 december 2023 is geen stedenbouwkundig kader opgesteld.

Onderstaand de gevelbeelden en plattegronden. Het plan is volgens de Welstandsnota Roerdalen 2018 gelegen in welstandsniveau 1 (waardevol welstandsgebied). De Afdeling Ruimtelijke ordening van de gemeente Roerdalen heeft op 8 november 2023 het volgende geadviseerd:

“Het toevoegen van een woning, passend in het straatbeeld moet hier kunnen. Wel moet de woning voldoen aan de criteria van een levensloopbestendige woning. Dit houdt in dat de woning bruikbaar is gedurende een volledig leven. Het woonprogramma moet op de begane grond worden gesitueerd. Een badkamer en slaapkamer op de begane grond zijn dus noodzakelijk. De voorgevelrooilijn moet tussen of gelijk liggen aan de naastgelegen woningen”.

In het definitieve ontwerp d.d. 23 oktober 2024, ingesloten als **bijlage 1**, is het advies verwerkt.



Situering vrijstaande woning (bron: definitief ontwerp Kunert Bouwadvies)



Voorgevel (bron: definitief ontwerp Kunert Bouwadvies)



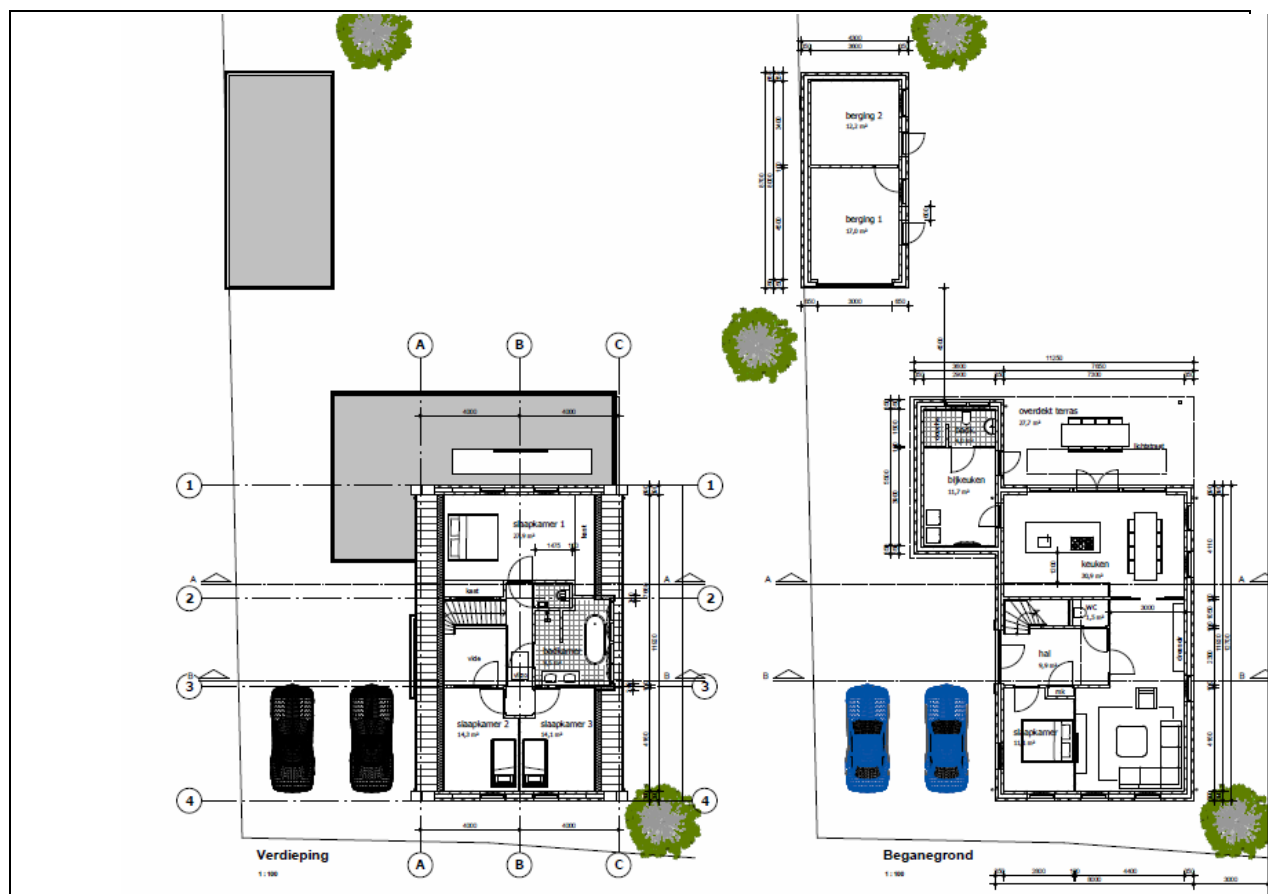
Rechter zijgevel (bron: definitief ontwerp Kunert Bouwadvies)



Linker zijgevel (bron: definitief ontwerp Kunert Bouwadvies)



Achtergevel (bron: definitief ontwerp Kunert Bouwadvies)



Plattegronden begane grond en verdieping (bron: definitief ontwerp Kunert Bouwadvies)

2.3. Gebiedsprofiel

Algemeen

De historie van Herkenbosch gaat terug tot de prehistorie. In de 15^e eeuw ontstaan de eerste contouren van het huidige Herkenbosch met de bouw van kasteel Daelenbroeck. Het kasteel is, net als het dorp, gelegen aan de rand van het rivierdal van de Roer op een dekzandrug (een verhoging van zand). Het dorpshart is aanwezig in de vorm van het Kerkplein.



Zicht op te bebouwen perceel sectie C nr. 2281 (ged.) vanaf achter- en voorzijde

De Hammerstraat loopt vanuit de kern Herkenbosch naar het buitengebied. In de bebouwde kom heeft de Hammerstraat een 2-zijdige bebouwing met vrijstaande woningen op royale percelen. De oudste bebouwing (o.a. boerderijen in vakwerkstijl) dateert waarschijnlijk uit de 18^e eeuw. In de omgeving van de locatie bevinden zich uitsluitend woningen met bijhorende tuinen. Aan de achterzijde van de nieuwe woning bevindt zich de Herkenbosscher Leigraaf en de Herkenbosseroheweg richting het Roerdal. Uit het kaartmateriaal van het bodemonderzoek is af te leiden dat de onderzoekslocatie nooit bebouwd is geweest en in gebruik was als akker- en weiland. De locatie is geheel onverhard en tevens in gebruik geweest als paardenbak.

Huidig grondgebruik in de omgeving van het project

De gronden in de omgeving van het project hebben de volgende functies:

- woningen Hammerstraat 27 (westzijde) en Hammerstraat 23 (oostzijde) ;
- overzijde woningen Hammerstraat 20A en 20;
- infrastructuur in de vorm van wegen;
- zuidzijde Herkenbosser Ohé en Herkenbosscher Leigraaf (watergang).



Zicht op perceel sectie C nr. 2281 (ged.)

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

3.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciale Omgevingsvisie Limburg), het regionale beleid en de beleidsplannen van de gemeente Roerdalen.

3.2. 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 die op 1 januari 2024 in werking is getreden. 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.

Conclusie

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, waardoor er geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde woningbouwontwikkeling met een nieuwe woning is dan ook niet in strijd met de nationale belangen, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

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.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Het Barro heeft gezien de aard en kleinschaligheid van het project geen gevolgen voor het planvoornemen. Voor het plangebied zijn geen relevante rijksbelangen aan de orde.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het project voor de realisering van een levensloopbestendige woning dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor woningbouw is het volgende bepaald:

“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Conclusie

Een laddertoets is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet strijdig is met het rijksbeleid.

3.3. Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (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 POL2014 zijn in POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de vastgestelde POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone hoofdtype 'Bebouwd gebied', in de categorie "Landelijke kern". De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie heeft niet geleid tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden bij het POL2014.

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. Derhalve is er een provinciaal belang bij het project.

Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021 (OVL)

OVL 2014

De aanvraag omgevingsvergunning is gedaan in december 2023. Derhalve moet getoetst worden aan het destijds geldende beleid van de OVL 2014 met een doorkijk naar de OVL 2021.

Het principe van een duurzame verstedelijking en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in Omgevingsverordening Limburg vastgelegd. Op 11 november 2016 hebben Provinciale Staten van Limburg de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Met de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 werd, zoals in POL2014 is vastgelegd, invulling gegeven aan de borging van de bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 in de Omgevingsverordening door middel van zogenoemde voorzorgsbepalingen.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van één woning is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156).

Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 GC08 is het plangebied gesitueerd in het bebouwd gebied regio Midden-Limburg.

OVL 2021

De OVL 2021 is vastgesteld op 16 december 2022, maar is pas in werking getreden 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 bebouwd gebied van de regio Midden-Limburg op basis van de regionale uitwerking in het POL2014.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van één woning is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (uitspraak 201608869/1/R3). In de paragraaf 3.2 Rijksbeleid is gemotiveerd er geen sprake is van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”.



Omgevingsverordening Limburg 1-1-2024 met perceel C 2281

Conclusie

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

3.4. 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”).

Kwantitatief

Op grond van prognoses van Etil geldt voor de gemeente Roerdalen op basis van de structuurvisie een behoefte aan 68 woningen vanaf 2021 tot de zogenaamde huishoudentop (2025). Daarnaast is in de structuurvisie de ambitie uitgesproken om – aanvullend aan deze huishoudensprognose – tegemoet te komen aan extra toekomstige behoefte. Voor de periode 2021-2025 is in de structuurvisie daarom voor de gemeente Roerdalen een groeiambitie van 75-100 woningen per jaar opgenomen.

Rekening houdend met de woningbouwplannen zoals opgenomen in de planvoorraadlijst geldt voor de jaren 2023 en 2024 in Roerdalen momenteel een planvoorraad van respectievelijk 220 en 105 woningen. In beginsel is met het toevoegen van de levensloopbestendige woning aan de Hammerstraat 25 bovenop de huidige planvoorraad sprake van een overschrijding van deze jaarlijkse ambitie. Echter in lijn met de huidige (landelijke) doelstelling tot het realiseren van meer woningen, de toenemende vraag naar geschikte woningen voor ouderen en starters, en rekening houdend met de huidige woningmarkt waarbij het aannemelijk is dat niet alle woningbouwplannen tot uitvoering komen in 2023 en 2024, is het toelaatbaar om de woning toe te voegen aan de huidige planvoorraad.

Het plan betreft een inbreiding in het bebouwd gebied van de kern Herkenbosch. Het plan, dat gericht is op het segment levensloopbestendig, wordt in het kader van de Structuurvisie als kansrijk gekwalificeerd. De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit o.a. grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector.

Kwalitatief

De structuurvisie is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek uit 2018. Uit resultaten van dat onderzoek blijkt dat regionaal vooral ingezet moet worden op:

- seniorenwoningen;
- 1- en 2- persoonswoningen;
- reguliere huurwoningen.

Na confrontatie met de bestaande woningvoorraad is geconstateerd dat (op termijn) de kans bestaat op een overschot aan:

- appartementen zonder lift;
- rij-/hoekwoningen (huur en koop);
- 2-onder-1 kap woningen (koop).

Naast bovenstaande wordt geconcludeerd dat met name ten gevolge van de groeiende doelgroep senioren, die veelal een (kleinere) huurwoning wenst en daarvoor een koopwoning achterlaat, een groeiende mismatch van een overschot aan koopwoningen en tekort aan huurwoningen ontstaat.

Samenvattend is (regionaal) kwalitatief behoefte aan kleinere en betaalbare woningen in zowel huur- als koopsector. De bijbehorende doelgroepen zijn daarbij de groeiende groep ouderen en de toenemende 1- en 2-persoons huishoudens. De levensloopbestendige woning aan de Hammerstraat 25 past binnen deze behoeften en doelgroepen.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het plan door de gemeente positief beoordeeld vanuit de behoefte aan dit type woning. Het bouwplan is daarbij in lijn met de behoeftevraag zoals voortkomend uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. De realisatie van de woning is haalbaar op de gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.

Geconcludeerd kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

3.5. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven 2022.
2. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma.
3. Kwaliteitskader Roerdalen.
4. Vigerend bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen”.

Ad. 1. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven 2022.

Omdat de vergunningaanvraag is ingediend voorafgaand aan het intrekken van de beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven d.d. 18 juli 2024 vindt een beoordeling plaats in het kader van deze beleidsregel.

De beleidsregel kent voorwaarden waaraan voldaan moet worden voor het toevoegen van een woningbouwinitiatief aan de planvoorraadlijst. Omdat de toe te voegen woning nog niet is opgenomen in de planvoorraadlijst wordt voldaan aan artikel 3. Artikel 4 bestaat uit 3 onderdelen welke onderstaand per onderdeel worden toegelicht.

Het beoordelen of de ruimtelijke kwaliteit en locatie van het initiatief akkoord bevonden kunnen worden is een ruimtelijke afweging. Dit woonadvies zal in relatie tot die ruimtelijke kwaliteit en locatie niet verder gaan dan de onder ‘Omgevingsvisie Roerdalen 2050’ beschreven situatie.

Met een initiatief van 1 toe te voegen woning past het bouwinitiatief binnen de maximale toevoeging van 20 woningen per project. Om in aanmerking te komen voor het instemmen met het toevoegen van woningen aan de huidige planvoorraad moet voldaan worden aan minimaal 3 van de onderstaande 5 criteria van de kwaliteitszeef:

- a) er moet sprake zijn van inbreiding;
- b) bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
- c) er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie;
- d) het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
- e) er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Het initiatief voldoet aan de criteria a, d en e. Omdat het bouwinitiatief een levensloopbestendige woning betreft is voor het toevoegen van de woning aan de planvoorraad een compensatiebedrag vastgesteld van ‘nihil’.

Het plan is daarmee akkoord binnen de kaders van de Beleidsregel compensatie woningbouw.

Ad. 2. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. 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. Het ingediende verzoek/bouwplan ligt in zijn geheel binnen de kerngrens van Herkenbosch, zoals die is opgenomen in de omgevingsvisie Roerdalen 2050. Naast de kerngrens van Herkenbosch is het verzoek/bouwplan ook passend binnen de omgevingsvisie met betrekking tot de kwaliteit van wonen die de gemeente Roerdalen nastreeft.

In de omgevingsvisie is een van de thema's "Wonen in Roerdalen". Voor het bouwen van nieuwe woningen binnen de bestaande kernen geldt een aantal randvoorwaarden:

- Dorpse karakter

Een plan moet passen binnen het dorpse karakter. Met een levensloopbestendige woning binnen de kern van Herkenbosch voldoet het plan aan de omgevingsvisie Roerdalen, omdat de kavel voldoende ruimte biedt met een inpassing in het straatbeeld.



Zicht op de Hammerstraat

- Het plan moet passen binnen provinciale en regionale beleidskaders

In paragraaf 3.4 is de "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025" beschreven. Volgens die Structuurvisie is er in Herkenbosch nog behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Op 9 maart 2023 is door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, de Provincie Limburg, de Limburgse gemeenten, het Waterschap Limburg en de Limburgse Woningcorporaties, de Woondeal Limburg 2023 gesloten. Met als belangrijkste reden de (groeierende) behoefte aan betaalbare woningen kent de woondeal een eigen aanpak om te voldoen aan die behoefte van zowel woningen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

Er is o.a. overeengekomen dat een bijdrage geleverd wordt aan de nationale versnellingsopgave door tot en met 2030 minimaal 26.550 woningen toe te voegen in Limburg. Daarvan is 2/3 betaalbaar en wordt gestreefd naar een woningvoorraad, waarbij sprake is van 30% sociale huur.

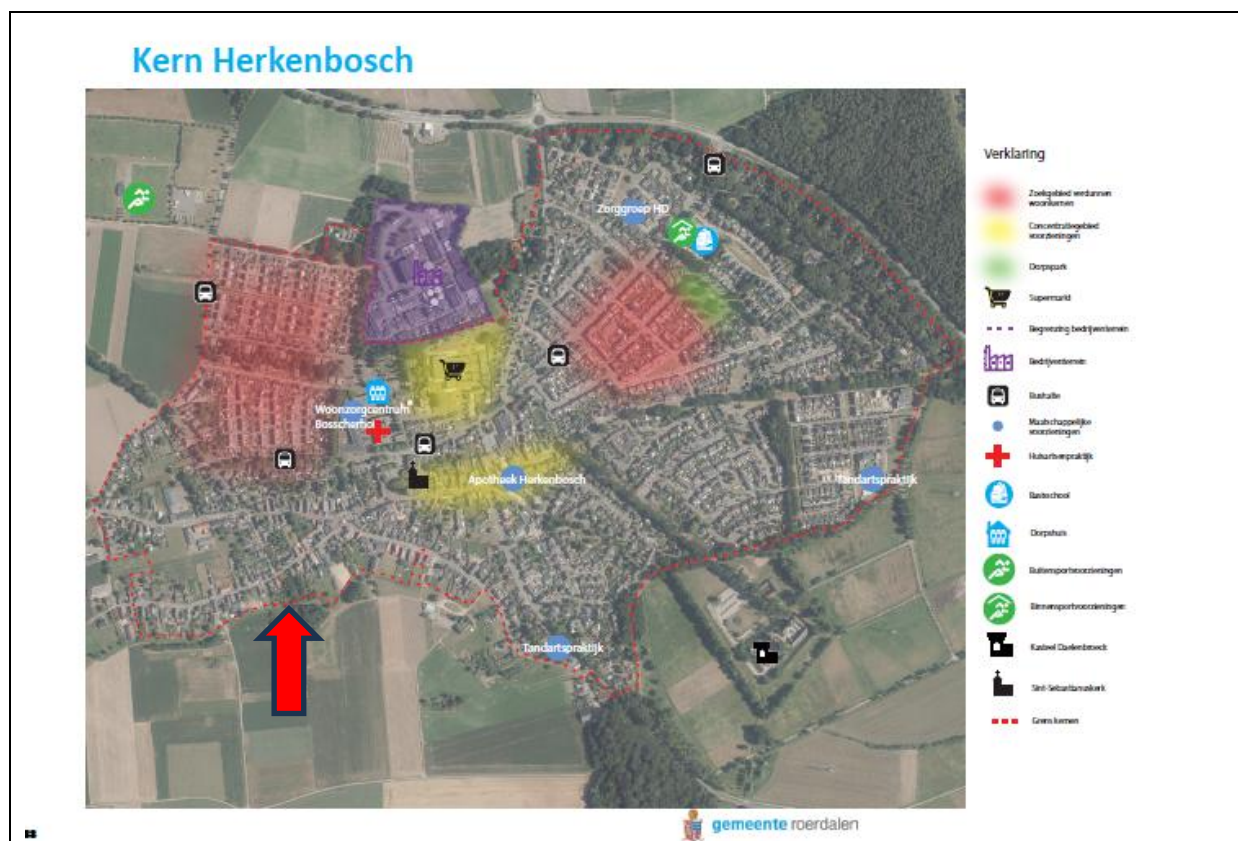
Het toevoegen van één woning heeft nauwelijks invloed op de te leveren bijdragen van 2/3 deel betaalbare woningen en het streven naar 30% sociale woningbouw, zoals opgenomen in de woondeal. Op grond van de huidige planvoorraad en de woningbouwinitiatieven waarvan de reële verwachting is dat die ten uitvoering komen, is het een legitieme verwachting dat voldaan wordt aan de woondeal. De woning zal in het duurdere segment worden gerealiseerd.

De beleidsregel “Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)” was nog van kracht ten tijde van de aanvraag.

Ad. 3. Kwaliteitskader Roerdalen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het Kwaliteitskader Roerdalen is gekoppeld aan de Omgevingsvisie en is van toepassing nadat er een positieve grondhouding ten aanzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is aangenomen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het kwaliteitskader is ook van toepassing op woningbouwontwikkelingen in de kernen. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt omtrent de kwaliteitsbijdrage.



Kernenkaart Herkenbosch met locatie bij rode pijl (bron: Omgevingsvisie Roerdalen 2050)

Het project is gelegen binnen de kern Herkenbosch, zoals bovenstaand is weergegeven in de Omgevingsvisie Roerdalen. Er is derhalve een kwaliteitsbijdrage voor de te realiseren woning verschuldigd.

Ad. 4. Vigerend bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen”.

Het plangebied is gelegen in het vastgestelde bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” (raadsbesluit 17 juni 2016). Voor het perceel geldt de enkelbestemming “Wonen” volgens artikel 17. Volgens de bouwregels zijn er niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Het toevoegen van een nieuwe woning is in strijd met de bouwregels, mede omdat een bouwvlak ter plaatse ontbreekt. De vrijstaande woning is op de volgende punten in strijd met de bouwregels:

- Artikel 17.2.2 lid a

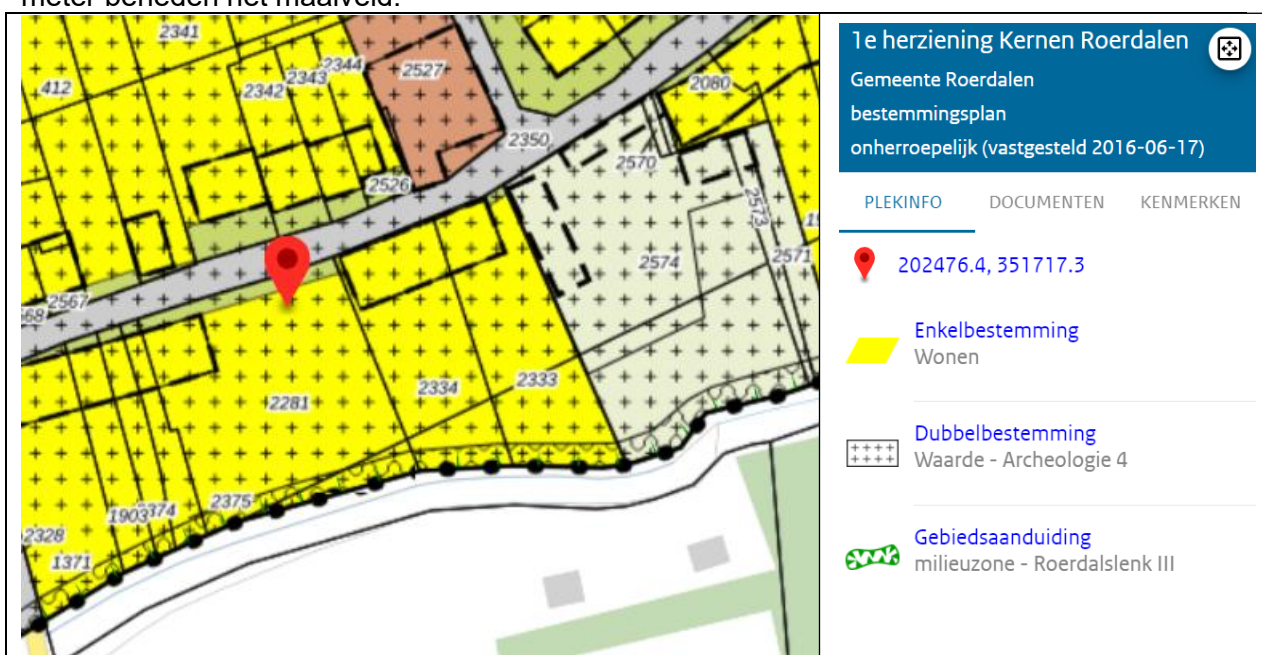
Een hoofgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, terwijl er geen bouwvlak aanwezig is.

- Artikel 17.2.2 lid e

De maximum bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen terwijl de bouwhoogte 7,9 meter bedraagt.

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Binnen het bestemmingsplan Kernen Roerdalen geldt tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv.

Tenslotte geldt volgens artikel 36.8 de “milieuzone - roerdalslenk III”, waarbij het onder meer verboden is om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen" met locatie rode speld

Op het plangebied is tevens van toepassing het “Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers”, vastgesteld op 23 mei 2019. Een facetbestemmingsplan is een bestemmingsplan, waarbij het (onderliggende) geldende bestemmingsplan ook na de vaststelling van het facetbestemmingsplan van kracht blijft. Met deze regeling wil de gemeente de huisvesting van arbeidsmigranten in beeld hebben, daarop controle houden en de richting bepalen. Het is een beleidskader afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen, huisvestingsrichtlijnen en ruimtelijke ordening.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen”. Het toevoegen van een woning is in strijd met de bouwregels, er ontbreekt een bouwvlak en een bouwaanduiding. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of vrijstellingsmogelijkheden op grond waarvan medewerking aan het initiatief zou kunnen worden verleend. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal gemotiveerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat afwijken van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven, uitgezonderd het bestemmingsplan.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van de planwijziging 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:

- milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- M.e.r.- beoordeling;
- compensatie Kwaliteitskader Roerdalen;
- economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

4.2. Milieuaspecten

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. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Ter onderbouwing is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu BV. Doelstelling van het verkennend bodemonderzoek was om inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te krijgen om na te gaan of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

De rapportage is ingesloten als **bijlage 2** en bekend als “Verkennd bodemonderzoek Hammerstraat 25 te Herkenbosch” rapportnummer AM24001 d.d. 12 maart 2024 met de volgende conclusies:

- Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het verkennend bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie en aanvullend hierop een bodemonderzoek
- Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.
- In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.
- Het freatisch grondwater is niet verontreinigd.
- De onderzoekslocatie is als onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem beschouwd.

- De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering of beperking voor de geplande nieuwbouw de woning.
- Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Geluid

Wegverkeerslawaaai

De nieuwe levensloopbestendige woning betreft een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh), derhalve dient er rekening te worden gehouden met geluid uit de omgeving, zoals wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

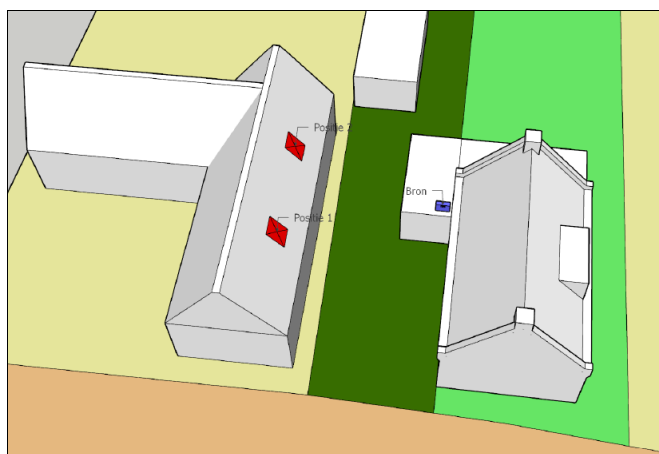
De locatie is gelegen in een 30 km/h zone. Dit betekent dat in het kader van de Wgh geen eisen worden gesteld aan de te verwachten optredende gevelbelastingen.

Er zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling ten aanzien van het aspect geluid vanwege het verkeerslawaaai. Tevens zal het bouwplan voldoen aan de vereisten volgens het bouwbesluit, waardoor een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat kan worden gegarandeerd.

Het plangebied valt niet in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein van Akzo Nobel aan de Lispinweg in Herkenbosch.

Geluidbelasting warmtepomp

Ten behoeve van het plaatsen van een buitenunit is een buitengeluid warmtepomp en airco berekening uitgevoerd zie **bijlage 3** “Berekening buitengeluid warmtepomp Hammerstraat 25 Herkenbosch”, HBA BV Documentnummer 2024-8563 d.d. 6 augustus 2024.



Figuur uit berekening

Het type warmtepomp is een Daikin Altherma 3 M, 14 KW maximaal vermogen.

LEGENDA

Perceel	
Rekenvlak	
Buitenunit	
Extra ontvangposities	
Omliggende woonfuncties	
Omliggende functies niet wonen	

Voor de opstellocatie van de buitenunit wordt het maximaal toelaatbare geluidsvermogen niveau berekend op de volgende punten:

- Perceelsgrens.
- Te openen deuren of ramen die zijn aangemerkt als kritieke punten.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) stelt in artikel 4.3.2 eisen aan het geluidniveau van de buitenunit op de perceelgrens bij grondgebonden woningen en bij posities op deuren en te openen ramen bij zowel grondgebonden woningen als aangrenzende appartementen. De maximaal optredende geluidniveaus mogen maximaal 40 dB zijn.

RESULTATEN UIT REKENSHEET

toelaatbaar geluid (zonder marge)		positie1	positie2	positie3	perc.grens		
$(L_{WA} + K_1 - D_{omkasting})_{max, dag} =$	dB(A)	71	71		72		
$(L_{WA} + K_1 - D_{omkasting})_{max, avond+nacht} =$	dB(A)	66	66		67		
Berekend toelaatbaar maximaal geluidvermogeniveau:		Dag (7 - 19 u)		Av.+Nacht (19 - 7 u)			
berekend $(L_{WA} + K_1 - D_{omkasting})_{max} =$		63		63		dB (A-gewogen)	

Het maximale toelaatbare geluidsniveau ($L_{WA} + K_1$) van de buitenunit van de warmtepomp is 62 dB(A). Het berekende maximale toelaatbare geluidsniveau ($L_{WA} + K_1$) voor de gekozen opstellocatie is 63 dB overdag en 's nachts. De gekozen buitenunit van Hammerstraat 25 te Herkenbosch voldoet aan de eisen die gesteld worden door het BBL.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh en industrielawaai.

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.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van één levensloopbestendige woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' van de Wet milieubeheer. De kengetallen van het CROW (Toekomstbestendig parkeren, december 2018) vormen een leidraad voor de verkeersgeneratie.

Het gaat daarbij om de gemiddelde verkeersgeneratie (hoeveelheid verkeersbewegingen per etmaal) op een gemiddelde weekdag. Voor één vrijstaande woning geldt een toename van 8. Met 8 vervoersbewegingen per weekdag draagt het plan "niet in betekenende mate" bij.

De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit én kan daarom als "niet in betekenende mate" worden gezien. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de Wet luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de realisering van het project.

Bedrijven en milieuzonering/geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied woningen dan wel inrichtingen aanwezig zijn die bij de planwijziging belemmerd kunnen 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. Het omgevingstype van de locatie voor deze woning is een rustige woonwijk.

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
<i>Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)</i>	

Milieucategorie en richtafstanden (bron: VNG)

Alle bedrijvenbestemmingen liggen op ruime afstand van de projectlocatie elders in Herkenbosch. Wel ligt er een bedrijf aan huis (PMK Minigrondverzet) aan de Hammerstraat 27 binnen een woonbestemming. Aan de Hammerstraat 35 is een klussenbedrijf (Van Cruchten Service) gehuisvest, eveneens als bedrijf aan huis binnen de woonbestemming.

Conclusie

Omdat de nieuwe woning buiten de richtafstanden van bedrijfsbestemmingen is gelegen is geen aanvullend akoestisch onderzoek nodig. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en/of inrichtingen die een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat in de woning.

Geur

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor de planrealisatie. Muyterweg 8 en Muyterweg 5 zijn voormalige agrarische bedrijven op een afstand van circa 200 meter en 150 meter met een agrarische bestemming. Bij de nieuwe woning is een goed woon- en leefklimaat aanwezig, omdat er voor het aspect geur geen bedrijven en/of inrichtingen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen.

4.3. 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 daarbij is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl, hieruit is het volgende gebleken:

- binnen als nabij het plangebied bevinden geen inrichtingen (bedrijven) die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren; de locatie ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ en het invloedsgebied van 'AkzoNobel Functional Chemicals BV' op het bedrijventerrein 'AkzoNobel' in het noorden van de kern Herkenbosch;
- binnen als nabij het plangebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving; de Keulsebaan als transportas is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van de locatie;
- in of in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

Conclusie

Gelet op het feit dat de locatie niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen is gelegen hoeft de Veiligheidsregio Limburg Noord niet te adviseren. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. 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 Rijkswaarden 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.

Conclusie

Het nationaal beleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

Provinciaal beleid

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 is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen met partners wil bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

In het kader van het Provinciale Omgevingsvisie is vastgesteld dat de projectlocatie gesitueerd is binnen een woonkern. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de provinciale kaders. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Het waterbeheer voor het bebouwd gebied wordt gekenmerkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten leggen bij nieuwbouw de eis van 100% afkoppelen door aan initiatiefnemers.

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. Uit de leggerkaart Zuid-Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied en/of primaire watergangen. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied, en niet in een overig kwetsbaar gebied. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

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). De minimale eis is 58 mm per verhard oppervlak opvangen of infiltreren.

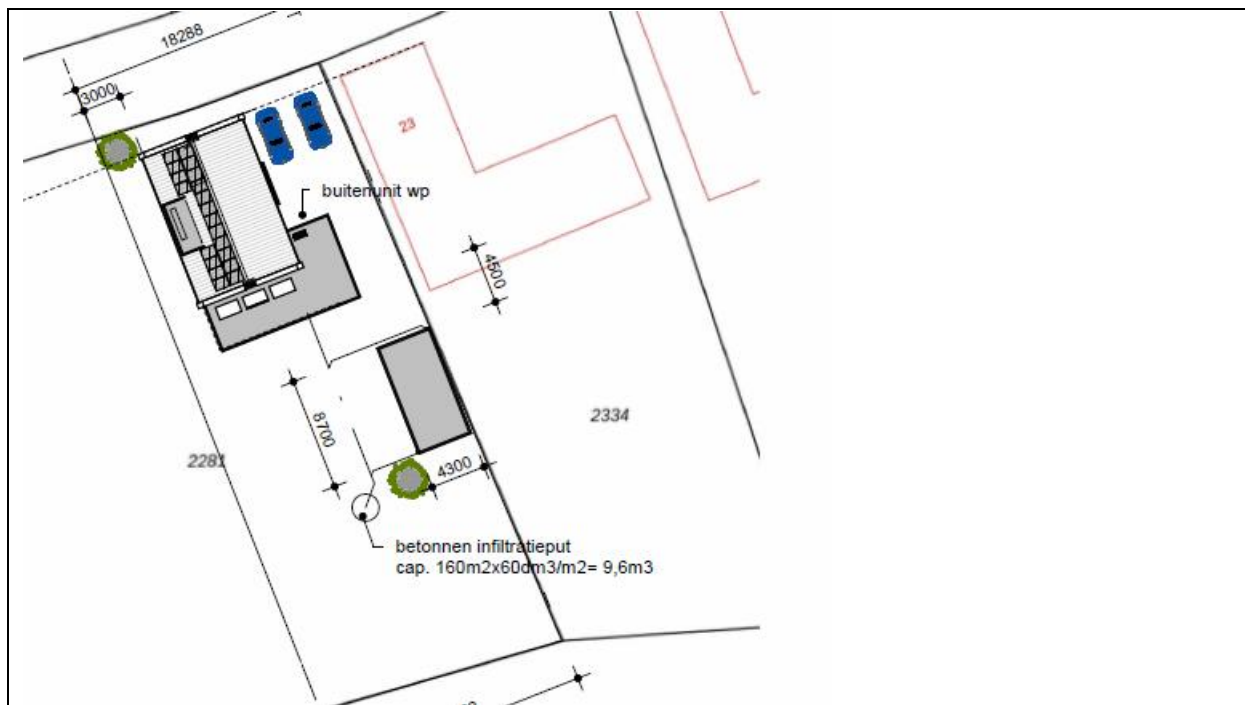
In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roerdalen eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

In de omgeving van het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het maaiveld ter plaatse van de locatie bevindt zich op een hoogte van circa 28 meter +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is volgens het bodemonderzoek globaal westelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 24,8 meter +NAP (circa 3,2 m -mv.).

1. Waterbergingsopgave.

Het verhard oppervlak in het plan bedraagt 160 m² (woning en garage).

De berging van het hemelwater vindt plaats in een beton infiltratieput op het perceel met een capaciteit van minimaal 9,6 m³.



Locatie hemelwater - infiltratievoorziening met capaciteitsberekening (bron: definitief ontwerp Kunert bouwadvies)

2. Riolering.

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd.

Het plan hoeft niet aangemeld te worden bij het watertoetsloket ter verkrijging van een positief wateradvies vanwege de beperkte omvang. De gemeente Roerdalen is in deze derhalve de toetsende instantie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor de realisering van een vrijstaande woning geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water.

4.5. Archeologie

Voor het archeologiebeleid in de gemeente Roerdalen gold in eerste instantie het door de gemeenteraad vastgesteld beleid d.d. 16 december 2010, bestaande uit een Archeologieverordening 2010 en 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.



Archeologische verwachtingswaarde Herkenbosch met locatie (bron: bestemmingsplan kernen Roerdalen)

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.

In 2021 heeft de gemeente Roerdalen de archeologische waarden en verwachtingen in het gehele grondgebied van de gemeente laten actualiseren, mede ook vanwege de komst van de Omgevingswet.

Met een facetbestemmingplan "Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader" worden de huidige archeologische dubbelbestemmingen geschrapt en worden de nieuwe archeologische dubbelbestemmingen met de hieraan verbonden voorwaarden vastgesteld. De actualisatie heeft geleid tot beperken van het aantal beleidscategorieën.

In het bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen" geldt voor het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" volgens artikel 26 van de regels.

In het ontwerp facetbestemmingsplan "Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader" krijgt het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" met een vrijstellingseis voor archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van de bebouwing van maximaal 250 m² en een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 40 cm.

Conclusie

Het bebouwd oppervlak van de nieuwe woning bedraagt circa 151 m², hierdoor blijft het plan onder de 250 m² grens en is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

4.6. Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied gerekend tot de kern Herkenbosch. Herkenbosch telt momenteel 6 rijksmonumenten en 19 gemeentelijke monumenten. De Sebastianuskerk en het Kasteel Daelenbroeck zijn de bekendste.

In de Hammerstraat zijn de volgende gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig:

- Hammerstraat 17, Woonhuis in Traditionalisme stijl.
- Hammerstraat 21, boerderij, rijksmonument.
De 18^e-eeuwse gesloten hoeve Hammerstraat 21 heeft een op puntgevels aansluitend, omlopend schilddak. De eindgevels zijn uitgevoerd in vakwerk met leem- of baksteen-vulling. Het in 1985 gerestaureerde complex is van circa 1750 tot 1978 als boerderij in bedrijf geweest.
- Hammerstraat 23, boerderijhoeve is gesitueerd naast de nieuwe woning.
- Hammerstraat 24, woonhuis.

Het rijksmonument Hammerstraat 21 wordt ruimtelijk gescheiden van de nieuwbouw door de bestaande woning Hammerstraat 23. De overige gemeentelijke monumenten worden in hun cultuurhistorische waarden niet negatief beïnvloed door de nieuwbouw.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning.

4.7. Flora en fauna

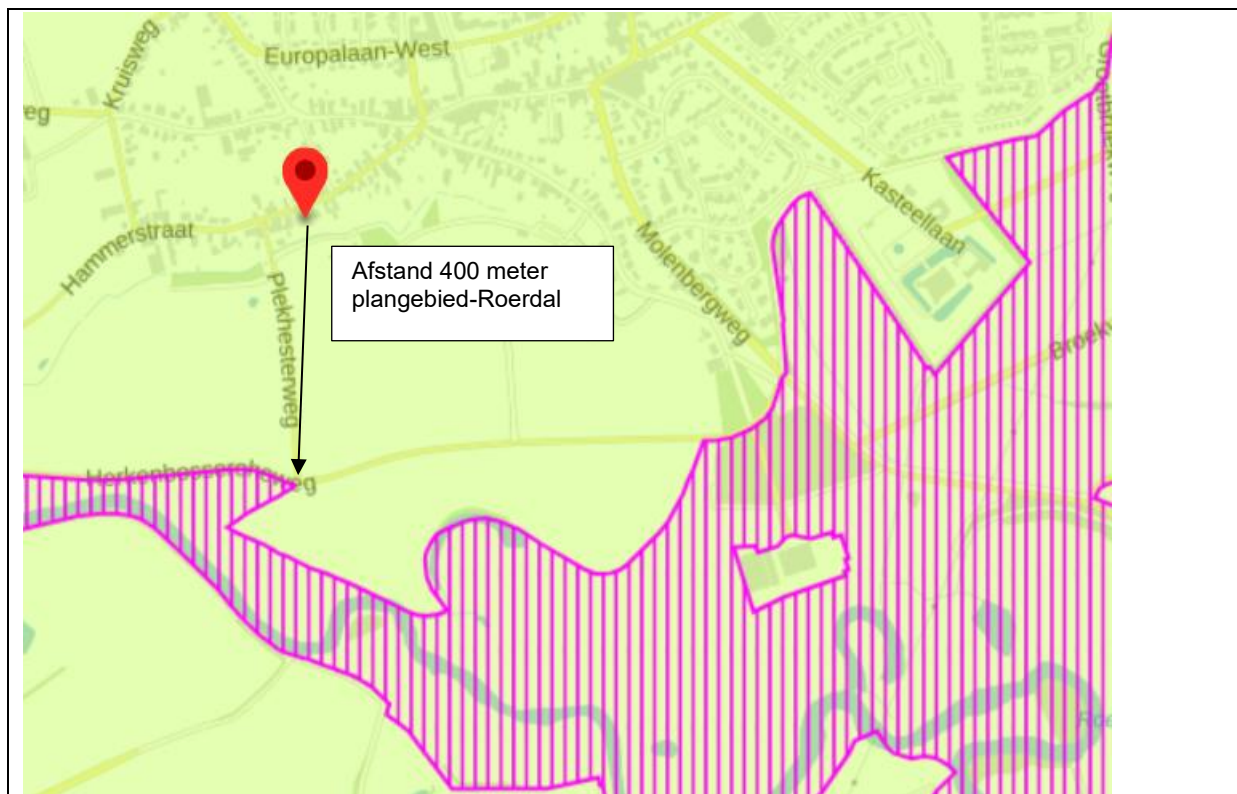
Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming (flora en fauna) en bescherming van houtopstanden. Inzichtelijk moet gemaakt worden of door de geplande ontwikkeling 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.

Gebiedsbescherming

Afwegingskader Wet natuurbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het projectgebied is gesitueerd op circa 400 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Roerdal' en op 1,7 km van de Meinweg met tussenliggende bebouwing.

Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten.



Ligging Natura 2000 gebied Roerdal t.o.v. plangebied (bron: Provincie Limburg)

Conclusie

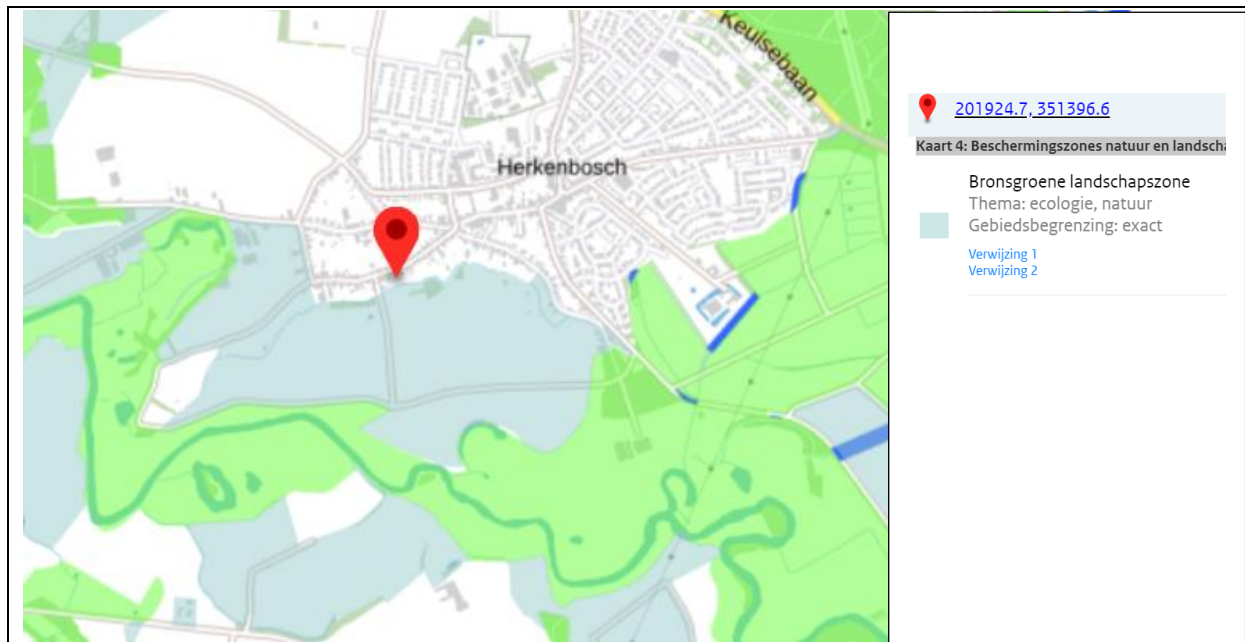
Directe aantasting van deze beschermde gebieden is op voorhand uitgesloten als gevolg van de woningbouw. Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de bouw van de levensloopbestendige woning.

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).

Conclusie

Door de voorgenomen ontwikkeling worden geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de omliggende landschapszones vanwege de afstand tot de locatie. Nadelige effecten worden door de geplande woningbouwontwikkeling niet verwacht. De landschappelijke kernkwaliteiten blijven behouden en worden versterkt. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.



Ligging plangebied en Natuurnetwerk Nederland Omgevingsverordening provincie Limburg 2022

Stikstofdepositie

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden dient een toets te worden uitgevoerd of het realiseren en het gebruik van de woning 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 woning betreft het de uitstoot van stikstof als gevolg van het bouwen en het gebruik ervan. Door Aelmans is een stikstofonderzoek uitgevoerd met 2 berekeningen d.d. 8 en 9 oktober 2024. 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 inputgegevens van zowel de realisatie- en gebruiksfase zijn ingevoerd in de meest recente Aeries calculator (1 oktober 2024). Voor beide situaties, realisatie- en gebruiksfase, zijn twee afzonderlijke berekeningen gemaakt opgenomen in de memo stikstoftoets zie **bijlage 4.1, 4.2 en 4.3**.

▪ *Realisatiefase*

Aan de hand van de aangeleverde gegevens en vergelijkbare bouwprojecten is voor de bouwfase een reële inschatting gemaakt van de werkzaamheden met mobiele werktuigen op de locatie en de verkeersbewegingen van en naar de locatie.

De bouwfase omvat zowel de grondwerkzaamheden, aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwen zelf alsook het aanbrengen van de opritten en terrassen. Bijlage 4.2 betreft de Aeriesberekening van de realisatiefase van de woning.

▪ *Gebruiksfase*

De woning wordt voorzien van een warmtepomp en pv-panelen. In de nieuwe woning zijn verder geen bronnen aanwezig die NOx- en/of NH3-emissies veroorzaken. De enige bron die vervolgens wel nog NOx- en NH3- emissie veroorzaakt is het verkeer van en naar de woningen. Bijlage 4.3 betreft de Aeriesberekening van de gebruiksfase van de woning.

Conclusie

Uit de berekeningen met AERIUS (zie bijlage 4.2 en 4.3) blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op een op voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

Deze uitkomsten geven derhalve geen aanleiding een omgevingsvergunning Natura 2000 activiteit aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura 2000 gebieden.

Soortenbescherming

Op de toekomstige bouwkaal is geen bebouwing aanwezig. Er is geen bijzondere begroeiing aanwezig en er ontbreken bomen of waterpartijen. Het perceel wordt omringd door bestaande (woon)bebouwing met tuinen en wegen. De beukenhaag aan de voorzijde van het perceel zal t.b.v. de bouw verwijderd worden.

Gezien deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat beschermde soorten enkel hun leefgebied op de projectlocatie hebben.

Conclusie

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. Het plan ligt op te grote afstand van de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland om negatieve effecten te veroorzaken.

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.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de natuurwetgeving is niet aan de orde.

4.8. Landschapswaarden

Het project is gesitueerd in de kern Herkenbosch. Het plangebied ligt buiten de Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt geen deel uit van de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (goudgroene en zilvergroene landschapszone). Volgens de provinciale natuurkaarten komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het project is gelegen in de bebouwde kom van Herkenbosch en wordt aangemerkt als bebouwd gebied.

Het landschap van de gemeente Roerdalen is afwisselend en gevarieerd. De volgende landschappelijke eenheden zijn te onderscheiden:

- De Meinweg.
- Het rivierdal van de Roer.
- Het beekdal van de Vlootbeek.
- Het Middenterras van Maas en Roer.

In het kader van het gemeentelijk “Groenstructuurplan” (2009) is de huidige groenstructuur in de gemeente in kaart gebracht. Daarbij zijn ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. Het plangebied is aangemerkt als bebouwde kern op de rand van het middenteras. In en rond het plangebied bevinden zich geen monumentale bomen volgens het Groenstructuurplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur en landschap geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van een woning.

4.9. Verkeer en parkeren

Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:

1. Bereikbaarheid.
2. Parkeren.

Ad. 1.

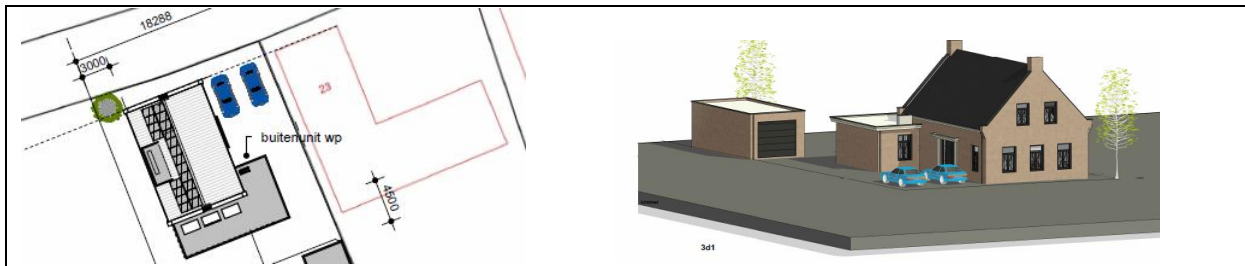
De bereikbaarheid van de nieuwe woning verloopt via de Hammerstraat met een nieuwe inrit. De realisatie van de bouw heeft geen invloed op de reeds aanwezige verkeersstructuur.

Ad. 2.

Bij een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat er voorzien is in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het parkeren voor de nieuwe woning dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid primair op eigen terrein plaats te vinden. De basis voor de parkeernormen wordt gevonden in de “Parkeerkencijfers CROW” publicatie 381 uit 2018.

Volgens deze parkeernormen is de vrijstaande woning gelegen in een ‘niet stedelijk’ gebied dat valt onder de categorie ‘centrum’ met een parkeernorm van minimaal 1,4 – maximaal 2,2 parkeerplaats per woning. Bij de nieuwe woning kan voorzien worden in de parkeerbehoefte met twee parkeerplaatsen aan de voorzijde.



Parkeren bij de vrijstaande woning Hammerstraat 25 Herkenbosch (bron: definitief ontwerp Kunert bouwadvies)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering opleveren voor de planrealisatie.

4.10. Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering opleveren voor plan.

4.11. M.e.r.- beoordeling

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de realisatie van één woning. 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 de 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 het realiseren van één nieuwe woning.

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.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van een wooneenheid. 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 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 .

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 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 van een woning wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. 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 en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.12. Compensatie Kwaliteitskader Roerdalen

Voor het plan is een kwaliteitsbijdrage van toepassing.

4.13. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente, indien sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan, 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, 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.

Voor het plan heeft de gemeente met de initiatiefnemer een privaatrechtelijk overeenkomst gesloten met akkoordverklaring van de kosten en voorwaarden. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Onder realisering wordt verstaan de bouw van de nieuwe woning. Het is daarom niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen. Er worden geen aanpassingen aan de openbare ruimte gedaan behalve de aanleg van een inrit.

In de bovengenoemde overeenkomst is tevens opgenomen dat uit de gevraagde planologische wijziging planschade kan voortvloeien op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Conclusie

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moet worden, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Vooroverleg en omgevingsdialoog

De Provincie Limburg is in kader van het vooroverleg betrokken in het plan.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden in de directe omgeving geïnformeerd over het plan in 2024. Vanuit de omgeving is het plan positief ontvangen. Voor het verslag van de omgevingsdialoog zie **bijlage 5**.

5.3. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 25 april 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de realisering van een vrijstaande woning aan Hammerstraat ong. te Herkenbosch. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- ruimtelijke gevolgen en afweging;
- conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning in de kern Herkenbosch

Voor het Rijksbeleid is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij het ruimtelijke besluit van toepassing. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan orde.

Inhoudelijk bestaat er met de POVI (Provinciale Omgevingsvisie) geen strijdigheid.

Het plan is tevens inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Voor de gemeentelijke kaders bestaat er strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen”, vanwege het toevoegen van een woning. Het bouwplan is onder voorwaarden akkoord bevonden door de gemeente Roerdalen.

De afwijking met de extra woning is voldoende gemotiveerd vanuit het aspect volkshuisvesting, waarbij er een behoefte is geconstateerd aan nieuwe levensloopbestendige woningen.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen basis om medewerking te verlenen. Met een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Op grond van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is gebleken dat de woning voldoet aan de randvoorwaarden om binnen de kern Herkenbosch te bouwen.

Met een verkennend bodemonderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisering van de woning vanuit het aspect bodem.

De overige milieuaspecten waaronder geluid, milieuzonering, externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen eveneens geen belemmering voor de realisering. Voor het buitengeluid van de te plaatsen warmtepomp is een akoestische berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de wettelijke normen voldaan wordt.

Op grond van de berekende parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van de woning is gebleken dat de totale parkeerbehoefte twee plaatsen bedraagt, welke op eigen terrein aan de voorzijde gerealiseerd kunnen worden.

Het aspect stikstof is onderbouwd met twee berekeningen t.b.v. de realisatie – en gebruiksfase. De uitkomsten geven geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura 2000-gebieden.

Gebleken is dat er geen aanleiding bestaat voor een archeologisch onderzoek, omdat er onder de norm van de oppervlakte/verstoringdiepte gebleven wordt bij de bouw van de woning.

De economische uitvoerbaarheid van het plan en het mogelijke verhaal van planschadekosten is voldoende afgezekerd met een realiseringsovereenkomst tussen de gemeente Roerdalen en de initiatiefnemer.

Vanuit de beschreven planologisch relevante aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en de ruimtelijke structuur niet onevenredig aangetast.

6.3. Conclusie

Alles overwegende kan geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden vanwege het feit dat er geen consequenties voor de directe omgeving optreden en het project uit ruimtelijk-planologisch oogpunt aanvaardbaar is. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

7. BIJLAGEN

Bijlage 1:

Definitief ontwerp vrijstaande woning Hammerstraat 25 Herkenbosch d.d. 23 oktober 2024,
Kunert Bouwadvies

Bijlage 2:

Verkennd bodemonderzoek Hammerstraat 25 te Herkenbosch" rapportnummer AM24001
Aeres Milieu BV d.d. 12 maart 2024

Bijlage 3:

Berekening buitengeluid warmtepomp Hammerstraat 25 Herkenbosch, HBA BV
Documentnummer 2024-8563 d.d. 6 augustus 2024

Bijlage 4:

4.1 Memo stikstoftoets bouw woning Hammerstraat Herkenbosch Aelmans d.d. 8 oktober
2024

4.2 Aeries bijlage realisatiefase Aelmans d.d. 8 oktober 2024

4.3 Aeries bijlage gebruiksfase Aelmans d.d. 9 oktober 2024

Bijlage 5:

Verslag omgevingsdialoog