



Ruimtelijke onderbouwing

Flexwoningen Sportlaan, Montfort

Gemeente Roerdalen

Ruimtelijke onderbouwing

Flexwoningen Sportlaan, Montfort

Gemeente Roerdalen

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° WABO

Projectlocatie: Sportlaan ongenummerd, Montfort
Kadastraal bekend als gemeente Montfort, sectie G, nummer 116
(gedeeltelijk)

Datum: 31 januari 2024
Aangepast: 29 juli 2024

Status: vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.1669.OVMFT2023FLEXWONEN-VG01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging projectgebied	5
1.3. Geldend bestemmingsplan	6
1.4. Leeswijzer	8
2. Projectbeschrijving	9
2.1. Huidige situatie	9
2.2. Gewenste situatie	12
2.3. Ruimtelijke aspecten	13
2.3.1. Locatiekeuze	13
2.3.2. Ruimtelijke effecten	15
3. Beleid	16
3.1. Rijksbeleid	16
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	17
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2. Provinciaal beleid	19
3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	19
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg	20
3.3. Regionaal beleid	22
3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025	22
3.4. Gemeentelijk beleid	24
3.4.1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050	24
3.4.2. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)	25
4. Onderzoeksaspecten	27
4.1. Inleiding	27
4.2. Bedrijven en milieuzonering	27
4.3. Geluid	31
4.4. Luchtkwaliteit	32
4.5. Geurhinder veehouderijen	34
4.6. Lichthinder	35
4.7. Bodem	36
4.8. Externe veiligheid	36
4.9. Kabels en leidingen	39
4.10. Water	39

4.10.1.	Stedelijk afvalwater	39
4.10.2.	Hemelwater	39
4.11.	Archeologie en cultuurhistorie	40
4.12.	Wet Natuurbescherming	41
4.13.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
4.14.	Verkeer en parkeren	45
5.	Juridische aspecten	47
5.1.	Omgevingsvergunning	47
5.2.	Besluitvormingsprocedure	47
5.2.1.	Hoofdregel: uitgebreide procedure	47
5.2.2.	Uitzondering: Crisis- en herstelwet	47
5.2.3.	Reguliere procedure	48
5.3.	Vooroverleg	48
6.	Uitvoerbaarheid	50
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	50
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

Bijlagen:

1. Onderzoek wegverkeerslawaaï Sportlaan Montfort. Econsultancy, 1 maart 2024
2. Onderzoek industrielawaai Sportlaan Montfort. Econsultancy, 2 mei 2024
3. Onderzoek geurhinder veehouderijen Sportlaan te Montfort. Econsultancy, 2 februari 2024
4. Lichthindermeting Project tijdelijke woningen Montfort. Lux4U, 29 april 2024
5. Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Sportlaan Montfort. Econsultancy, 29 januari 2024
6. Quicksan externe veiligheid Sportlaan, Montfort. Econsultancy, 26 januari 2024
7. Rapportage Stikstofdepositie Sportlaan Montfort. Econsultancy, 19 maart 2024
8. Quicksan Wet natuurbescherming Sportlaan, Montfort. Econsultancy, 31 januari 2024

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Achtergrond huisvestingsopgave

In Nederland is momenteel sprake van een wooncrisis. Er is een tekort aan woningen, onder meer voor statushouders, Oekraïense vluchtelingen, spoedzoekers en starters op de woningmarkt.

Statushouders hebben een vergunning om in Nederland te blijven en maken deel uit van de Nederlandse samenleving. Door het woningtekort kunnen zij niet (tijdig) doorstromen van een opvangcentrum naar een woning. Als statushouders wel tijdig doorstromen, wordt de druk op de opvangcentra verminderd. Het is de wettelijke taak van gemeenten om statushouders passende woonruimte te bieden. Dit is bepaald in de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Tevens trad op 1 februari 2024 de Spreidingswet in werking.

Daarnaast zijn veel Oekraïners gevlucht sinds het uitbreken van de oorlog in hun land. De wettelijke taak voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen ligt bij het Rijk, maar is door middel van de Regeling opvang ontheemden Oekraïne tijdelijk belegd bij burgemeesters. Gemeenten hebben in dat kader opdracht gekregen om opvangplekken te realiseren voor Oekraïense vluchtelingen.

Voor bovengenoemde twee bevolkingsgroepen zijn er onvoldoende huisvestingsmogelijkheden in de gemeente Roerdalen. Ook is er in Roerdalen behoefte aan (tijdelijke) woonruimte voor starters en spoedzoekers uit de eigen gemeente. Denk hierbij aan inwoners die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak (bijvoorbeeld vanwege scheiding of brand). Gemeente Roerdalen heeft daarom besloten ook deze doelgroep mee te nemen in de huisvestingsopgave.

Om deze huisvestingsopgave het hoofd te bieden, gaat gemeente Roerdalen per kern 12 flexwoningen met bijbehorende voorzieningen realiseren voor een periode van 15 jaar. Een flexwoning is een kleine woning die relatief snel gebouwd kan worden en verplaatsbaar is. Bijbehorende voorzieningen betreffen onder andere ontsluiting, parkeren, groen en waterberging. In het vervolg van deze onderbouwing wordt het project omschreven als 12 flex-/ tijdelijke woningen. De bijbehorende voorzieningen en ingrepen in de openbare ruimte maken hier onlosmakelijk deel van uit en zijn als zodanig betrokken in de toetsing.

De tijdelijke woningen zijn bedoeld voor mensen die snel een woning nodig hebben. Flexwoningen voldoen aan dezelfde eisen als normale woningen. Om de woningen te realiseren is een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing nodig. Voor elke locatie wordt een aparte omgevingsvergunning aangevraagd.

Projectlocatie

In Montfort zijn aan de Sportlaan (hoek Boordmoolweg) onbebouwde gronden gelegen. Beoogd wordt op deze locatie 12 flexwoningen te realiseren. De projectlocatie Sportlaan was op het moment van aanvraag omgevingsvergunning geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening'. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden – 1'. Op grond van deze bestemming en de bijbehorende regels is oprichting en gebruik van (flex)woningen niet toegestaan.

Procedure

De omgevingsvergunningaanvraag voor de realisatie van de tijdelijke woningen is reeds ingediend d.d. 13 december 2023. De aanvraag bevat het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waar deze onderbouwing als bijlage aan toegevoegd wordt. Aangezien het een op 31 december 2023 in behandeling zijnde aanvraag op grond van de Wabo betreft, valt ook deze aanvulling onder de Wabo en wordt getoetst aan de ten tijde van het moment van aanvraag geldende wet- en regelgeving. De inhoud van deze onderbouwing is daar dan ook op afgestemd. De realisatie van de tijdelijke woningen op de projectlocatie kan worden vergund met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in combinatie met artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning-aanvraag.



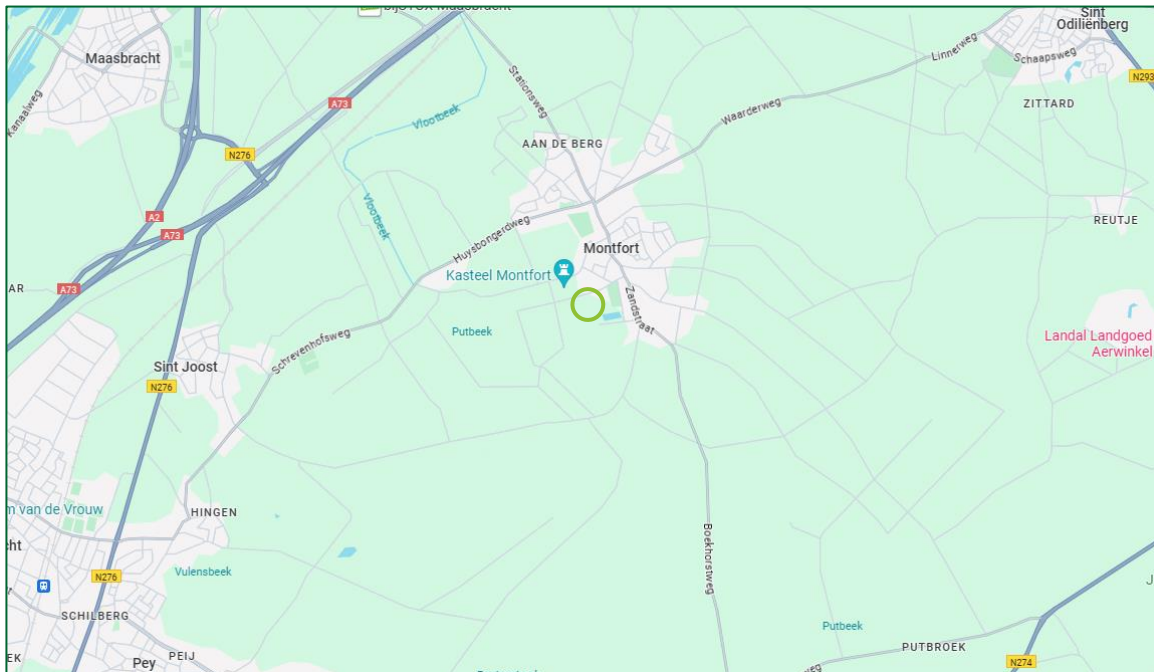
Afbeelding 1. Luchtfoto met kadastrale grenzen en aanduiding projectlocatie Sportlaan (bron: pdok.nl)

1.2. Ligging projectgebied

De projectlocatie Sportlaan ligt tegen de bebouwde kom van Montfort, aan de zuidwestzijde van het dorp. De locatie wordt ontsloten door de Boordmoolweg ten oosten van de projectlocatie. Aan de noordzijde begrenst de Sportlaan de locatie. Beide zijn lokale wegen, die vanuit het dorp het buitengebied in lopen.

De ontwikkellocatie vormt een onderdeel van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Montfort, sectie G, nummer 116. De omvang van dit totale perceel bedraagt 3.935 m², de omvang van de projectlocatie ca. 2.600 m².

Montfort ligt grofweg in het zuidwesten van de gemeente Roerdalen. Ten zuiden van het dorp ligt de gemeentegrens met Echt-Susteren, ten westen de gemeentegrens met Maasgouw.



Afbeelding 2. Ligging projectlocatie Sportlaan in Montfort en verdere omgeving (bron: maps.google.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De projectlocatie Sportlaan was op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' (vastgesteld 21 april 2016).

De gronden waar de flexwoningen met bijbehorende voorzieningen zijn voorzien, zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1'. De projectlocatie grenst aan de noord- en oostzijde aan de bebouwde kom, geregeld in het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.

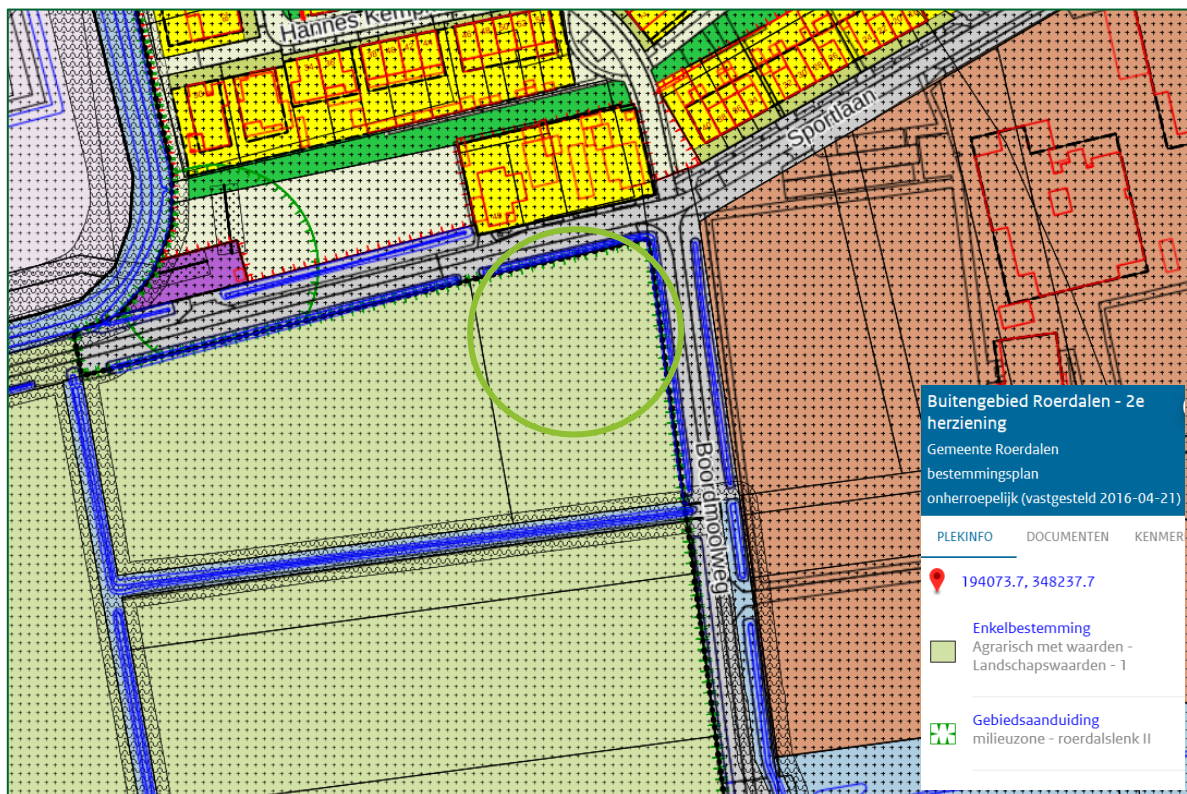
Gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' zijn op basis van de regels (artikel 4) primair bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ook behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden van de gronden en extensieve dagrecreatie zijn opgenomen als gebruiksfunctie voor gronden binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen en bouwwerken uitsluitend toegestaan als een bouwvlak is toegekend. Dit is niet van toepassing voor de projectlocatie. Erf- of terreinafscheidingen mogen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

Naast de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' geldt voor de projectlocatie de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Roerdalslenk II'.

Voor de gronden geldt geen archeologische dubbelbestemming.

De bepalingen omtrent de Roerdalslenk bepalen voor deze locatie dat boorputten en grondroeringen dieper dan 30 m-mv niet zijn toegestaan.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' projectlocatie en aangrenzend bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' (bron: pdok.nl, legenda ruimtelijkeplannen.nl)

Doordat de plaatsing en het gebruik van de flexwoningen met bijbehorende voorzieningen niet binnen de geldende bestemming past, ontstaat de juridisch-planologische noodzaak om in de vergunningprocedure 'buitenplans' af te wijken van het bestemmingplan. De aanvraag wordt daartoe aangevuld met het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze rapportage vormt de daartoe benodigde onderbouwing.

Aanvullend op het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' is op 23 mei 2019 het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' vastgesteld. Op grond van dit plan zijn de afwijkings- en wijzigingsregels omtrent huisvesting van (buitenlandse) werknemers uit overige bestemmingsplannen vervallen. Ook op basis van dit bestemmingsplan is de realisatie en het gebruik van de flexwoningen niet toegestaan. Voor het overige heeft dit facetbestemmingsplan geen impact op de regeling voor de gronden aan de Sportlaan.

Op 28 november 2023 is voor het gemeentelijk grondgebied het ontwerp bestemmingsplan 'Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader' ter inzage gelegd. In dit ontwerp plan is voor de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen. Voor het bouwen binnen deze bestemming gaan geen restricties gelden als het ontwerp bestemmingsplan wordt vastgesteld.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de huidige en gewenste situatie beschreven. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de planologische beleidskaders weer en omschrijft de toets van het initiatief aan deze beleidskaders. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de relevante onderzoeksaspecten beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de juridische aspecten, waarna hoofdstuk 6 ten slotte ingaat op de uitvoerbaarheid, bestaande uit de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van de projectlocatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en de achtergrond van het voornemen toegelicht.

2.1. Huidige situatie

Het initiatief heeft betrekking op gronden grenzend aan de bebouwde kom van Montfort. Er is sprake van een divers gebied, met een woongebied ten noorden/ noordoosten van de projectlocatie, sportvelden en een visvijver aan de oostzijde, agrarisch gronden ten zuiden en zuidwesten en een kasteel met kasteeltuin ten noordwesten.

Een terrein van circa 2.600 m² is voorzien als projectgebied. De gronden zijn op dit moment in gebruik als agrarische productiegrond, waarop laatste jaren mais is geteeld. Binnen de projectlocatie is geen bebouwing of verharding aanwezig.



Afbeelding 4. Luchtfoto projectlocatie Sportlaan en directe omgeving (bron: pdok.nl)

De projectlocatie wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door respectievelijk de Sportlaan en Boordmoolweg. De toekomstige ontsluiting zal plaatsvinden vanaf de Boordmoolweg.

Aan de Sportlaan zijn ten noorden van de projectlocatie vier woningen in de vorm van woonwagens aanwezig. Momenteel is een vergunningaanvraag in voorbereiding om deze woonwagenlocatie met drie plekken uit te breiden. Aan de overzijde van de Boordmoolweg bevindt zich ter hoogte van de projectlocatie geen bebouwing. Hier liggen de velden van de plaatselijke voetbalvereniging.

Tussen het perceel en Boordmoolweg ligt een brede berm zonder opgaande beplanting. Hierin is een veelal droogstaande greppel/ sloot gelegen.



Afbeelding 5. Zicht op de projectlocatie vanuit noordoostelijke hoek (kruising Sportlaan – Boordmolenweg)



Afbeelding 6. Zicht op de noordgrens van de projectlocatie, grenzend aan de Sportlaan



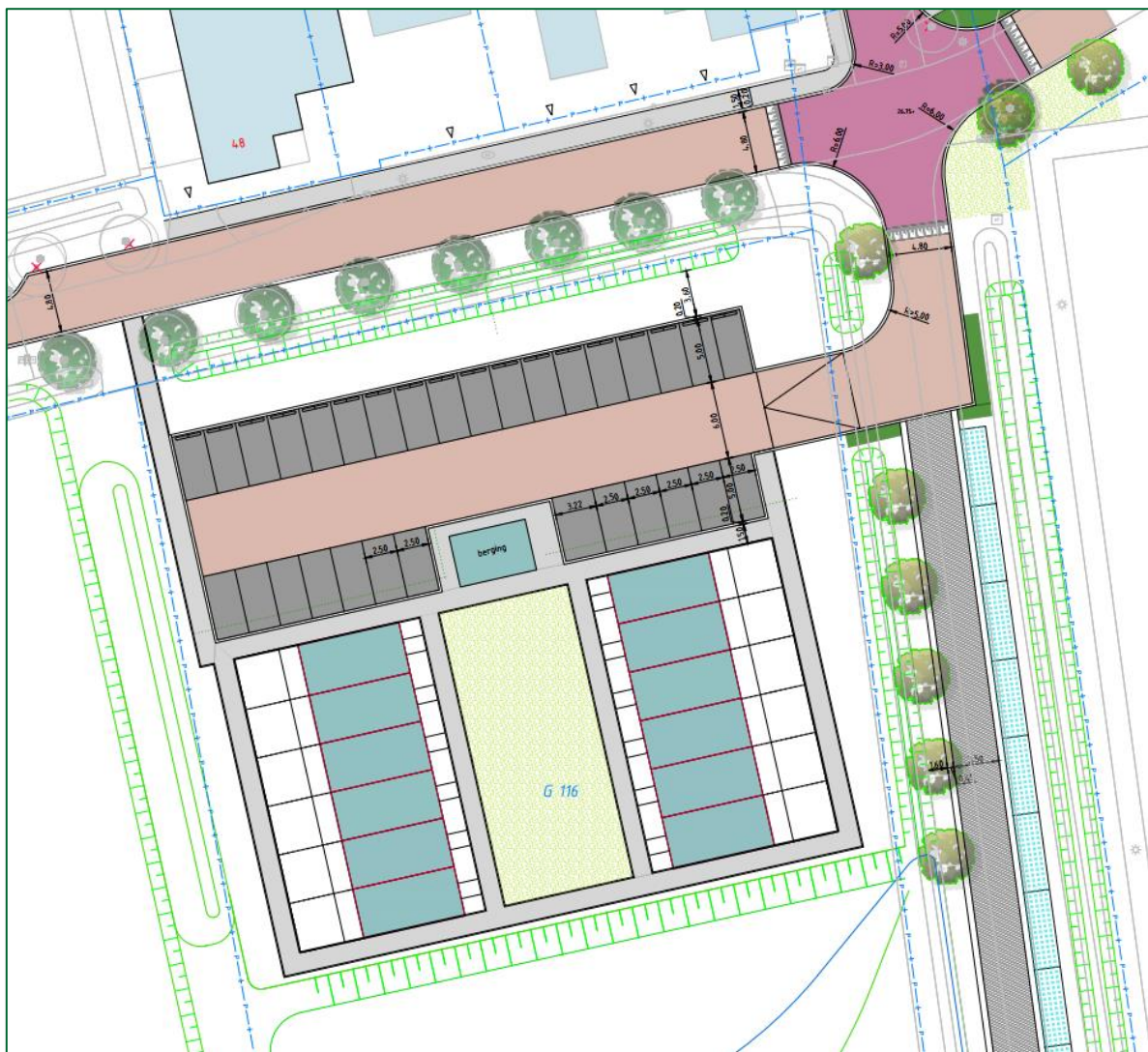
Afbeelding 7. Zicht op de oostgrens van de projectlocatie, grenzend aan de Boordmolenweg



Afbeelding 8. Zicht over de projectlocatie, richting de woningen in de bebouwde kom

2.2. Gewenste situatie

Binnen de projectlocatie worden 12 tijdelijke woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. De woningen hebben een voetprint van ca. 32 m² per stuk. Ze worden aaneen gebouwd, in twee tegen over elkaar gelegen blokken van 6 woningen met een groen middenterrein. Elke woning krijgt een beperkt voorterrein (ca. 1,5 meter) en een achtertuin van zo'n 5 meter diep. Rondom de woningen, aan de voor- en achterzijde, zijn trottoirs voorzien ten behoeve van de ontsluiting. De woonblokken liggen min of meer evenwijdig aan de Boordmoolweg. Ten noorden van de woningen wordt een doodlopende aftakking van deze weg gerealiseerd, met aan weerszijden parkeerplaatsen. Dit openbaar gebied ligt evenwijdig aan de Sportlaan. Er worden 31 parkeerplaatsen aangelegd, niet alleen ten behoeve van de tijdelijke woningen, maar ook ten dienste van omliggende functies.



Afbeelding 9. Situatietekening nieuwe inrichting projectlocatie (bron: gemeente Roerdalen)

In het midden van de parkeervakken aan de zijde van de woningen, wordt een gezamenlijke berging gerealiseerd. Dit betreft één gebouw met een oppervlakte van 24 m². Rondom de nieuwe bebouwing en verharding is een groenstrook voorzien, die de overgang naar de omliggende agrarische gronden markeert. Ten zuiden van de woningen wordt daarnaast een

hemelwaterbuffer aangebracht, waarin het hemelwater dat terecht komt op de woningen en verharding, gebufferd en geïnfiltreerd wordt.

De woningen worden prefab- en modulair gebouwd. Dit betekent dat de meeste onderdelen van de woning vooraf in een fabriek worden gemaakt. Op de locatie worden de woningen vervolgens gemonteerd. Bij de realisatie van de flexwoningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Er zal worden aangesloten bij de duurzaamheidseisen zoals genoemd in het Bouwbesluit. Er wordt geen gebruik gemaakt van fossiele brandstoffen ten behoeve van verwarming en warm tapwater.

2.3. Ruimtelijke aspecten

2.3.1. Locatiekeuze

Er is voor gekozen om de flexwoningen gelijkmatig over de kernen in de gemeente te verdelen. In de zoektocht naar geschikte locaties heeft de gemeente de volgende aspecten meegewogen:

- **Leegstaande panden**

Allereerst is onderzocht of leegstaande panden geschikt (te maken) zijn voor deze woonopgave. De afgelopen jaren zijn echter diverse leegstaande panden gesloopt of voorbereid voor sloop om plaats te maken voor nieuwe bebouwing. De leegstaande panden die er nog zijn, zijn in dusdanige staat dat deze niet meer geschikt te maken zijn voor bewoning.

- **Recreatieverblijven**

Vanwege het recreatieve profiel van gemeente Roerdalen en de stappen die de afgelopen jaren zijn ondernomen om permanente huisvesting of huisvesting van arbeidsmigranten op deze parken tegen te gaan, is huisvesting op recreatieparken niet wenselijk.

- **Braakliggende terreinen**

Niet alle braakliggende terreinen zijn geschikt voor de plaatsing van flexwoningen. Met het oog op de integratie van Oekraïense vluchtelingen en statushouders, wordt gestreefd naar een locatie nabij voorzieningen (huisarts, supermarkt etc.). Dit betekent dat in eerste instantie gestreefd wordt naar een terrein binnen de kerngrenzen, zoals opgenomen in Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Bij voorkeur worden de flexwoningen geplaatst op gemeentegrond, zodat voortgang van de ontwikkeling en verwijdering van de woningen na afloop van de vergunningperiode geborgd is. Vanwege kosten en voortgang dient de bebouwing geplaatst te worden nabij bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen. Voor plaatsing van de woonunits is voldoende oppervlakte nodig (rekening houdende met inpassing en infrastructuur) en de plaatsing mag niet strijdig zijn met reeds lopende woningbouwplannen.



Afbeelding 10. Situatietekening nieuwe inrichting geprojecteerd op luchtfoto (bronnen: Gemeente Roerdalen en pdok.nl, bewerkt Bu-RO Ester)

Overweging

Bovenstaande aspecten in overweging nemende, is de locatie Sportlaan – Boordmoolweg gekozen als plek voor flexwoningen in Montfort. Bij de afweging is gezocht naar een locatie die voldoet aan zoveel mogelijk van de geformuleerde criteria. In dit geval ligt de locatie niet binnen de kern, maar sluit hier wel direct op aan. De plek is gezien de stedenbouwkundige opbouw van Montfort en de functies in de directe omgeving een logische keuze voor de tijdelijke woningen. Daarbij ligt de locatie nabij voorzieningen en zijn er direct aangrenzend nutsaansluitingen aanwezig.

De plek is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarisch gebied. Het perceel heeft voldoende omvang voor een zorgvuldige stedenbouwkundige invulling, met eigen parkeerplaatsen, groen en buitenruimte.

Daarnaast is rekening gehouden met een aantal aanvullende uitgangspunten. Het gaat daarbij om het zoveel mogelijk respecteren van speelterreinen en belangrijke groenstructuren in de kernen en het rekening houden met leefbaarheid in relatie tot verdichting van bebouwing (denk aan openheid, hittestress en wateroverlast). Dit betekent dat binnen de kern gelegen groen- of speelterreinen als

minder gewenst kunnen worden beschouwd dan een terrein juist buiten de bebouwde kom, omdat het toegevoegde waarde heeft het onbebouwde terrein binnen de kern als zodanig te handhaven.

2.3.2. Ruimtelijke effecten

De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen. Het zijn geschakelde woningen met een grotendeels houten gevel (zie onderstaande afbeeldingen). Hierdoor hebben de woningen een natuurlijke uitstraling.

De woningen worden aaneen gebouwd in clusters van 6, die tegenover elkaar gesitueerd worden, nagenoeg evenwijdig aan de Boordmoolweg. Ontsluiting vindt plaats aan de noordzijde, via een doodlopende aftakking van de Boordmoolweg. Hier worden ook de parkeerplaatsen gerealiseerd. In de strook van de parkeervakken wordt een gezamenlijke berging gebouwd.

De woningen liggen compact bij elkaar en worden deels door groen afgeschermd.



Afbeelding 11. Impressie flexwoningen met berging (bron: Barli)



Afbeelding 12. Impressie flexwoningen (bron: Barli)

De realisatie van 12 flexwoningen heeft invloed op de uitstraling van de projectlocatie. Daarom worden de woningen – naast dat ze een natuurlijke uitstraling hebben – ook landschappelijk ingepast. Rond de projectlocatie wordt groen aangebracht in de vorm van hagen met inheemse beplanting.

De gemeente voorziet in het onderhoud hiervan.

De gronden van het perceel G116 die niet worden betrokken in het project blijven in agrarisch gebruik.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden.

In de NOVI is benoemd voor welke uitdagingen Nederland staat en wat daarbij de nationale belangen zijn. Nationale belangen zijn opgaven die vragen om nationale aandacht. Zo kunnen grote opgaven worden aangepakt.

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.

Ten aanzien van woningbouw vermeldt de NOVI dat tot 2030 ongeveer 1 miljoen woningen moeten worden gebouwd. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijven. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod verbeterd, zo is de doelstelling, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen en met gemeenten en provincies samen te werken om knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen. Het Rijk is resultaatverantwoordelijk voor de huisvesting van asielzoekers.

Overweging

Het project draagt bij aan de opgave om extra woningen te realiseren. Een deel van de woningen is bestemd voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen en statushouders.

De woningen zijn goed bereikbaar en zijn gelegen in een groene omgeving grenzend aan de bebouwde kom. Tevens zijn de woningen betaalbaar. Het gaat namelijk om sociale huurwoningen. Er zijn bestaande voorzieningen aanwezig in de nabijheid van de flexwoningen (10 – 100 meter tot sportvoorzieningen en onderwijs en ca. 250 meter tot centrumfuncties).

Met de voorliggende ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding. Er is daarom geen sprake van strijd met het nationaal beleid.

3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro staan de regels waaraan andere overheden, zoals gemeenten, zich moeten houden om de nationale belangen te beschermen. De regels hebben betrekking op: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Overweging

Het Barro heeft geen gevolgen voor onderhavige ontwikkeling. De gestelde regels in het Barro hebben namelijk geen betrekking op de realisatie van 12 flexwoningen aan de Sportlaan in Montfort. De beoogde ontwikkeling is daarom niet in strijd met het Barro.

In het Barro is de projectlocatie en gehele verdere omgeving aangewezen als 'Radarverstoringgebied maximale hoogte 114 meter t.o.v. NAP'. Om verstoring van radarsignalen te voorkomen, mag niet hoger dan deze hoogte worden gebouwd. Dit is met voorliggend initiatief, gericht op het oprichten van woningen met twee bouwlagen en een kap, niet aan de orde.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het is van belang dat beschikbare ruimte in Nederland zorgvuldig wordt gebruikt. Ook moet voorkomen worden dat leegstand ontstaat wanneer op andere plekken wordt gebouwd. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is de Ladder voor duurzame verstedelijking ingesteld.

Wanneer een project een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies*.

Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, moet tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Deze motivering en afweging heet de laddertoets en geldt op grond van het Besluit omgevingsrecht en het Besluit ruimtelijke ordening.^A

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Voor bedrijvigheid gaat het hoofdzakelijk om het mogelijk maken van nieuwe bebouwing ten behoeve van bedrijfsfuncties met een omvang van 500 m² (bvo). De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

Overweging

Het project voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwlocatie met meer dan 11 woningen. In principe is daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling. Ten opzichte van het huidige planologisch kader voorziet het plan in een groter planologisch beslag op de ruimte en in een functiewijziging. Bij de locatiekeuze is onderzocht of leegstaande panden (inclusief leegstaande monumentale- en beeldbepalende panden) geschikt (te maken) zijn voor deze woonopgave. Dit bleek niet haalbaar (zie paragraaf 2.3.1).

^A Artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.6.1 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

De projectlocatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

De flexwoningen worden gerealiseerd voor een bepaalde termijn. Er is daarmee sprake van tijdelijkheid en een niet definitieve inbreuk op de ruimte.

De woningen worden gerealiseerd voor de huisvesting van vier doelgroepen: Oekraïense vluchtelingen, statushouders, starters en spoedzoekers, zoals eerder in deze onderbouwing omschreven. Voor deze doelgroepen is er een tekort aan huisvestingsmogelijkheden, waardoor de behoefte groot is (zie ook paragraaf 1.1). De beschikbaarheid van bestaande woningen binnen of buiten de kern is voor deze doelgroepen nihil.

De flexwoningen vervullen een belangrijke rol in de huisvestingsopgave van de gemeente Roerdalen en liggen in een klein cluster, aangesloten aan de bestaande kern. Het betreft tijdelijke woningen voor een termijn van 15 jaar. Na afloop van die termijn dient hoe dan ook opnieuw een afweging plaats te vinden over het functionele gebruik van de gronden en de bebouwing. Een aanvraag zal op dat moment getoetst worden aan de Omgevingswet, waarbij het criterium 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' geldt.

Het is een bewuste keuze om niet alle onbebouwde gronden binnen de kern in te vullen met bebouwing. Het behoud van open ruimte zorgt voor groen-, speel- en water-/infiltratieruimte binnen de kern en levert daardoor een bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. Vanuit deze gedachte heeft het in sommige gevallen de voorkeur ruimte voor nieuwe (tijdelijke) functies te zoeken direct grenzend aan de bebouwde kom, in plaats van daar binnen.

De woningen bevinden zich in het segment 'betaalbare huur', waaraan onder andere in Montfort behoefte bestaat (zoals blijkt uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (zie paragraaf 3.3.1)).

De flexwoningen worden prefab gerealiseerd, waardoor deze op relatief korte termijn in de behoefte kunnen voorzien. De woningen worden gerealiseerd voor maximaal 15 jaar, waardoor de ontwikkeling op lange termijn niet leidt tot onnodige leegstand in het verzorgingsgebied. Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, voldoet de beoogde ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Deze is op 25 oktober 2021 in werking getreden. 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. Maar ook de aspecten gezondheid, veiligheid en gezonde leefomgeving zijn in de POVI meegenomen. De zoektocht naar een goede balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving staat centraal.

In de POVI worden drie hoofdpogaven onderscheiden, namelijk:

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

Wonen en leefomgeving

De POVI richt zich op een woningaanbod c.q. planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dit betekent dat gestreefd wordt naar voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek die op het juiste moment beschikbaar zijn. In dat kader faciliteert de provincie Limburg flexibiliteit op de woningmarkt én flexibele woonvormen, waardoor aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een meer diverse groep mensen tegemoet gekomen wordt in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, worden op wijk- en buurtniveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee wil de provincie Limburg verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tijdelijke woonconcepten en/of flexwonen kan alleen op basis van een aantoonbare behoefte gerealiseerd worden, bij voorkeur op een locatie in of direct aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Getalsmatig zijn er in Limburg voldoende woningen om te voldoen aan de behoefte, maar kwalitatief gezien voldoet de woningvoorraad niet. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen. Er is onder andere behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

Overweging

De POVI is het richtinggevende provinciale kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Met het oog op de snel veranderende woonbehoeften en regionale en lokale verschillen in opgaven, zijn er meer gerichte uitwerkingen in regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten, zie hiertoe paragraaf 3.3 en 3.4.

Onderhavig project voorziet in de toevoeging van 12 flexwoningen voor bijzondere doelgroepen, op een locatie direct aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het project doet daarmee geen afbreuk aan de ambities, zoals geschetst in de POVI.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Limburg (2021) in december 2021 vastgesteld. Deze nieuwe Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Daarvoor was de Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht.

In december 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en aangevuld. Relevant voor dit project is de nieuwe instructieregel klimaatadaptatie. Conform deze regel moet de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de

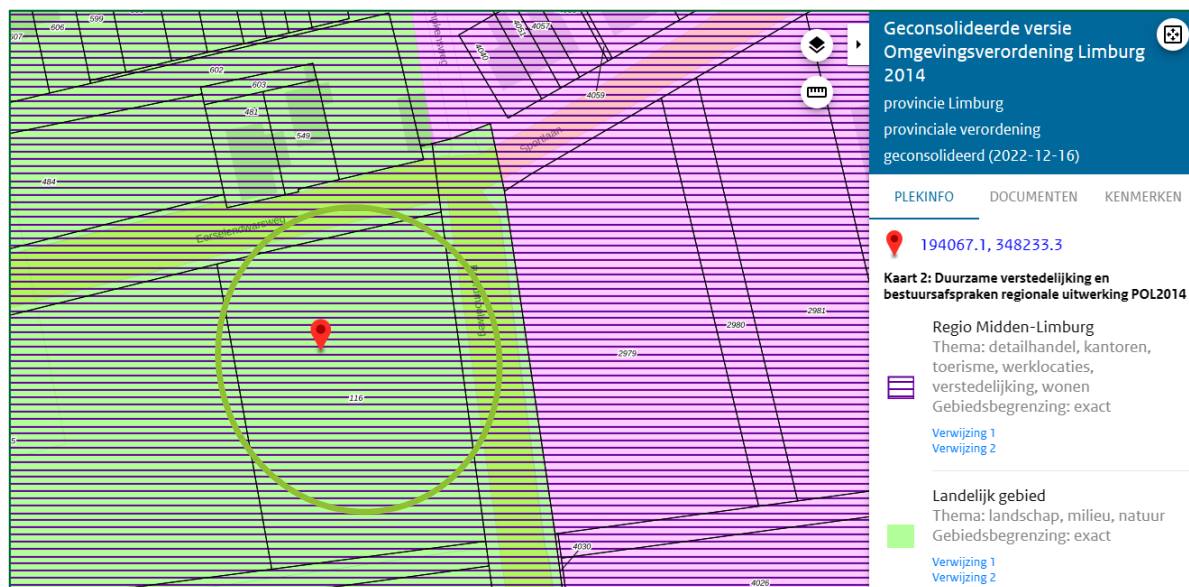
maatregelen en voorzieningen die getroffen worden om de risico's en gevolgen van klimaatverandering.

Tevens bevat de Omgevingsverordening Limburg 2014 een aanvulling op de laddertoets uit het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Indien sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling, moet ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Overweging

Conform de kaart 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014' ligt de projectlocatie in het landelijk gebied, grenzend aan bebouwd gebied.

Voor de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt primair gekeken naar bestaand bebouwd gebied. Aangrenzend aan deze zone kan in specifieke situaties en onder voorwaarden woningbouw mogelijk gemaakt worden. De ontwikkeling van tijdelijke, flexwoningen op percelen direct grenzend aan de bestaande bebouwde kom hoort op grond daarvan tot de mogelijkheden.



Afbeelding 13. Uitsnede kaartbeeld Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014, Sportlaan en omgeving

Tevens is het gebied volgens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen binnen de Boringsvrije zone Roerdalslenk II. Binnen deze zone is het verboden werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Dergelijke ingrepen zijn bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Deze aanduiding vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op grond van de kaart 'Normering regionale wateroverlast' geldt voor de gronden een norm van 1 : 25. De bergings- en afvoercapaciteit van regionale wateren dient op basis van deze aanduiding zodanig te zijn ingericht dat het risico op wateroverlast zich (maximaal) één maal per 25 jaar voordoet.

Op de overige kaartbeelden zijn voor de projectlocatie geen andere specifieke aanduidingen opgenomen.

Bij de locatiekeuze voor de flexwoningen is in zijn algemeenheid onderzocht of er een mogelijkheid is om in Montfort leegstaande panden te benutten. Dit bleek niet mogelijk. Er zijn binnen de kern geen leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen die herbenut kunnen worden ten behoeve van voorliggende ontwikkeling (zie ook paragraaf 2.3.1).

Voor de toetsing van de regionale bestuursafspraken rondom het thema wonen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. Voor wat betreft de instructieregel klimaatadaptatie wordt verwezen naar paragraaf 4.9 Waterhuishouding. Hieruit blijkt dat de (gemeentelijke) normen voor hemelwaterinfiltratie worden toegepast.

Voor het gebied geldt geen verhoogd risico op overstromingen van beken of rivieren. Uit de kaartlaag 'Klimaat Stresstest' van de Atlas Limburg blijkt dat binnen de projectlocatie sprake is van een waterdiepte > 20 cm.

Om 'hittestress' zoveel mogelijk te voorkomen worden de woningen voorzien van dak- en gevelisolatie en meerlaags glas. Naast het vasthouden van warmte in de winter, draagt dit tevens bij aan het beperken van de opwarming in de woningen in de zomer.

Op basis van de toetsing wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de kaders van Omgevingsverordening Limburg.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vastgesteld. Hierin staan regionale afspraken tussen Midden-Limburgse gemeenten op het gebied van wonen. De focus ligt op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. In de structuurvisie wordt een aantal speerpunten genoemd, waaronder het vergroten van het aandeel huurwoningen. Daarnaast vermeldt de visie ten aanzien van statushouders het volgende: *"Gemeenten krijgen van rijksweg een taakstelling opgelegd in de huisvesting van statushouders. (...) Als de taakstelling oploopt, betekent dit dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn om de taakstelling te kunnen behalen. En dit gebeurt terwijl de druk op de sociale huurmarkt al groot is. Het verdient dan ook de aanbeveling om te zorgen voor meer sociale huurwoningen om in de grotere behoefte te kunnen voorzien. Flexconcepten kunnen hierbij uitkomst bieden."*

Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen in de planvoorraad aan woningbouwplannen, waarbij geldt dat bij ontwikkelingen van tien of meer woningen regionale afstemming plaatsvindt.

Overweging

Het beoogde project voorziet in 12 tijdelijke sociale huurwoningen die onder meer bestemd zijn voor statushouders. Op het moment van vaststelling van de structuurvisie, waren deze woningen nog niet toegevoegd op de planvoorraadlijst. Voor deze bevolkingsgroep geldt dat de Rijksoverheid halfjaarlijks bepaalt hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Voor het jaar 2024 voldoet de gemeente Roerdalen aan haar taakstelling, mits de woningen in 2024 gerealiseerd worden. De woningbehoefte als gevolg van de situatie in Oekraïne is hierbij buiten beschouwing gelaten. Het huisvesten van statushouders speelt een rol bij de asielcrisis. Een belangrijke oorzaak

van de asielcrisis is namelijk dat er te weinig statushouders kunnen doorstromen van een opvangcentrum naar een woning. Eén van de maatregelen om de asielcrisis onder controle te krijgen, is het realiseren van flexwoningen voor statushouders. De op 23 januari aangenomen Spreidingswet, die in werking treedt op 1 februari, heeft als doel een betere verdeling te realiseren over Nederland. Voor Roerdalen blijft de doelstelling gehandhaafd van 12 flexwoningen voor verschillende doelgroepen per kern.

De woningen zijn niet uitsluitend bedoeld voor statushouders, maar ook voor Oekraïense vluchtelingen, starters en spoedzoekers.

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne is er sprake van een groot aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt. Op 8 maart 2022 heeft de regering een brief aan de Tweede Kamer gestuurd, waarin zij vermeldt dat sprake is van een crisissituatie (kenmerk: 19637-2829). Tevens benadrukt de regering dat het opvangen van vluchtelingen een belangrijke opgave is waarin het gehele land gezamenlijk aan moet werken. Aan de Veiligheidsregio's is gevraagd om opvang voor ontheemden uit Oekraïne te organiseren. In de Gemeente Roerdalen is er een noodopvanglocatie gerealiseerd in Herkenbosch (capaciteit: 70 personen). Daarmee is echter niet voorzien in de behoefte, omdat de noodopvanglocatie maximaal 1 jaar als zodanig gebruikt kan worden. Bovendien heeft het college van burgemeester en wethouders bij de oprichting van de opvanglocatie in Herkenbosch altijd als doel gesteld om de mensen die daar tijdelijk worden opgevangen, te laten doorstromen naar de flexwoningen. Het maximum aantal op te vangen Oekraïense vluchtelingen op de locatie in Herkenbosch is daarom ook steeds afgestemd op de capaciteit van de toekomstige flexwoningen (verdeeld over de gehele gemeente). Er zijn dan ook woonmogelijkheden nodig voor een langere termijn om een bijdrage te kunnen leveren aan de huisvestingsopgave. De flexwoningen voorzien hierin voor de duur van 15 jaar.

Voor starters is het vaak extra moeilijk om een plek te vinden in de huidige woningmarkt omdat zij geen vastgoed achterlaten. De verwachting is dat een aantal van hen via een tijdelijke woning eenvoudiger kan instromen op de woningmarkt.

De categorie 'spoedzoekers' omvat woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar onderdak. Denk hierbij aan inwoners die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar woonruimte (bijvoorbeeld vanwege scheiding of brand), maar ook aan studenten of thuislozen. Deze doelgroep is gebaat bij betaalbare woningen die snel beschikbaar zijn. De behoefte aan betaalbare woningen is groot in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte wil de regering dat ten minste twee derde van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Sociale huurwoningen voorzien in de behoefte aan betaalbare huurwoningen, omdat de huur niet hoger mag zijn dan een bepaalde grens. De behoefte aan sociale huurwoningen in Montfort blijkt ook uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De flexwoningen worden prefab gerealiseerd, waardoor deze op relatief korte termijn in de behoefte kunnen voorzien. De woningen worden gerealiseerd voor maximaal 15 jaar, waardoor de ontwikkeling op lange termijn niet leidt tot onnodige leegstand in het verzorgingsgebied. Na afloop van de instandhoudingstermijn vindt er een nieuwe afweging plaats.

De realisatie van de extra huurwoningen draagt bij aan het behalen van de taakstelling voor opvang van statushouders en de doelstellingen op het gebied van huisvesting van andere

bevolkingsgroepen. Door het feit dat sprake is van flexwoningen, past de ontwikkeling binnen het concept uit de regionale structuurvisie.

De ontwikkeling is op 5 september 2023 regionaal afgestemd en akkoord bevonden. De ontwikkeling is niet in strijd met het regionaal beleid, maar draagt bij aan de daarin genoemde opgaven.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld. Deze visie is gericht op de kwaliteit en ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving op de lange termijn. De visie voor Roerdalen is als volgt geformuleerd: *“Roerdalen is een landelijke, groene en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar iedereen gelukkig, gezond en veilig kan verblijven.”*

De omgevingsvisie biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen binnen de bestaande kernen. De bouwplannen moeten passen binnen het dorps karakter van de gemeente. Bouwen buiten de kerngrenzen is (in principe) niet mogelijk. Verdere randvoorwaarden zijn dat er gebouwd wordt in lijn met de behoeftevraag en dat de plannen moeten passen binnen de provinciale en regionale kaders. Er wordt daarbij niet alleen gekeken naar autonome cijfers, maar ook naar ontwikkelingen die van invloed zijn op de woonbehoefte. Als de behoeftevraag hier aanleiding toe geeft, kan overwogen worden om specifieke locaties- en/of gebieden aan te wijzen voor woningbouw.



Afbeelding 14. Omgevingsvisie Roerdalen 2050, Visiekaart Montfort

Overweging

De beoogde ontwikkeling valt net buiten de kerngrens van Montfort, zoals aangegeven in de omgevingsvisie. Daarbij is een gebied ten noorden van de projectlocatie aangemerkt als ‘Zoekgebied verdunnen woonkernen’. Ten noordwesten, rond de kasteeltuin, is een gebied aangewezen als zone ‘dorpspark’. Ten oosten van de Boordmoolweg zijn binnen- en buitensportvoorzieningen en de basisschool aangeduid.

De locatie ligt in de directe nabijheid van de kern en nabij voorzieningen. In de omgeving staan meerdere ontwikkelingen op stapel, zoals de uitbreiding van het woonwagenterrein. De hoek Sportlaan – Boordmoolweg kan gezien worden als kernrandgebied, waar onder voorwaarden ruimte gevonden wordt voor urgente ruimtelijke vraagstukken. De 12 flexwoningen worden tijdelijk, voor een termijn van 15 jaar, op deze locatie geplaatst nu binnen de kern geen geschikte locatie voorhanden is. Door de tijdelijkheid kan na afloop van de termijn opnieuw afgewogen worden welke ruimtelijke invulling het meest passend is voor de betreffende plek.

De woningen hebben een natuurlijke uitstraling (zie paragraaf 2.3.2) en worden groen ingepast.

In paragraaf 1.1 en 3.3.1 is de behoefte aan sociale huurwoningen voor Oekraïense vluchtelingen, statushouders, starters en spoedzoekers beschreven. Voorliggende project draagt er aan bij om in deze behoefte te voorzien binnen de gemeente Roerdalen.

De woningen worden prefab gerealiseerd, waardoor deze op relatief korte termijn in de kwalitatieve behoefte kunnen voorzien. Voor de impact op de lange termijn behoefte binnen de gemeente geldt dat de ontwikkeling ziet op tijdelijke woningen voor de duur van 15 jaar. De woningen hebben daarom geen invloed op de planvoorraad op lange termijn (lees 2050, waar de omgevingsvisie op is gericht).

De ontwikkeling is dan ook aanvaardbaar binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.4.2. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)

Om de woningvoorraad in evenwicht te brengen, heeft de gemeenteraad een beleidsregel vastgesteld. De beleidsregel geldt voor nieuwe woningen die niet op de planvoorraadlijst staan. Deze woningen hebben namelijk een negatieve invloed op de woningvoorraad. De woningen moeten daarom aan een aantal voorwaarden voldoen. De ruimtelijke kwaliteit en de locatie moeten door de gemeente akkoord zijn bevonden en er mogen maximaal 20 woningen per project toegevoegd worden. Daarnaast moet het initiatief voldoen aan 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef:

- a. Er moet sprake zijn van inbreiding;
- b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
- c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plekken);
- d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
- e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Overweging

In dit geval worden er 12 flexwoningen toegevoegd aan de planvoorraad, omdat deze bij vaststelling van de regionale structuurvisie nog niet waren toegevoegd aan de planvoorraadlijst. Deze ontwikkeling voldoet niet aan alle voorwaarden van de kwaliteitszeef uit de beleidsregel. Er is echter

sprake van bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, die een afwijking van deze beleidsregel rechtvaardigen.

Met de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)' wordt de negatieve invloed op de woningvoorraad gecompenseerd. Het doel van de beleidsregel is dat enkel woningen worden gebouwd die aansluiten bij de woonbehoefte. Daarmee wil de gemeente voorkomen dat er woningen worden gebouwd waaraan geen behoefte is. Als de bevolking krimpt, kan dat op de lange termijn namelijk leiden tot leegstand, omdat de planvoorraad te groot is.

Het doel van de flexwoningen is het huisvesten van bepaalde doelgroepen, namelijk Oekraïense vluchtelingen, statushouders, starters en spoedzoekers. In paragraaf 1.1 en 3.3.1 is de noodzaak van de flexwoningen beschreven aan de hand van de woonbehoefte. Er is een gezamenlijke opgave voor gemeenten, provincies en het Rijk om bij te dragen aan de opgave om meer betaalbare woningen te bouwen. Bij de locatiekeuze is gebleken dat er onvoldoende passende bestaande objecten zijn om in de opgave te voorzien (zie paragraaf 2.3.1). Daarom heeft de gemeente gekozen voor flexwoningen.

Voor dit project is het onevenredig om vast te houden aan de kwaliteitszeef uit de beleidsregel, om het doel uit de beleidsregel te kunnen dienen. Allereerst komt het doel van de beleidsregel overeen met het doel om de flexwoningen te bouwen. In beide gevallen is dat het realiseren van woningen die aansluiten bij de huidige behoefte. Daarnaast gaat het niet om permanente woningen. De flexwoningen zijn beoogd voor 15 jaar en zullen daarna van de planvoorraad worden gehaald of elders worden ingezet. Tot slot zijn de asielcrisis en de vluchtelingenstroom uit Oekraïne, en de daarmee samenhangende behoefte aan betaalbare woningen, niet als zodanig meegenomen toen de beleidsregel werd vastgesteld. Deze asielcrisis en vluchtelingenstroom vormen hier een bijzondere omstandigheid om af te wijken van de beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022), zonder het doel van die beleidsregel uit het oog te verliezen.

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Binnen de projectlocatie worden bouw mogelijkheden voor woningen geboden, in afwijking van de huidige toegestane functie 'agrarisch'.

Milieuzonering vanuit plangebied naar omgeving

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-invloed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de 'nieuwe' functie van de projectlocatie Sportlaan op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Milieuzonering vanuit omgeving naar plangebied

Woningen worden wel beschouwd als gevoelige functies voor milieu-invloed van inrichtingen uit hun omgeving. Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie of uitbreiding van de mogelijkheden voor 'wonen' dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de woonfunctie niet toegestaan kan worden.

In een aantal gevallen dienen bijgebouwen ook als milieugevoelige functie beschouwd te worden. Dit geldt met name als de mogelijkheid bestaat dat hier gedurende langere tijd (meerdere uren per dag) mensen verblijven.

De realisatie van de 12 flexwoningen vindt plaats op agrarische grond. In de huidige situatie is er dan ook geen sprake van een milieugevoelige functie. Voor de realisatie en het gebruik van de flexwoningen is sprake van het buitenplannen afwijken van het geldend bestemmingsplan.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functie voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie zijn voor een scala aan typen bedrijvigheid richtafstanden opgenomen voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de

gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
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
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De projectlocatie wordt omringd door agrarische gronden, infrastructuur woonbestemmingen en maatschappelijke functies.

Gezien de aard van de omgeving, met een diversiteit aan functies, kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De milieucategorie, en bijbehorende aanbevolen afstand, kan met één categorie worden verlaagd.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

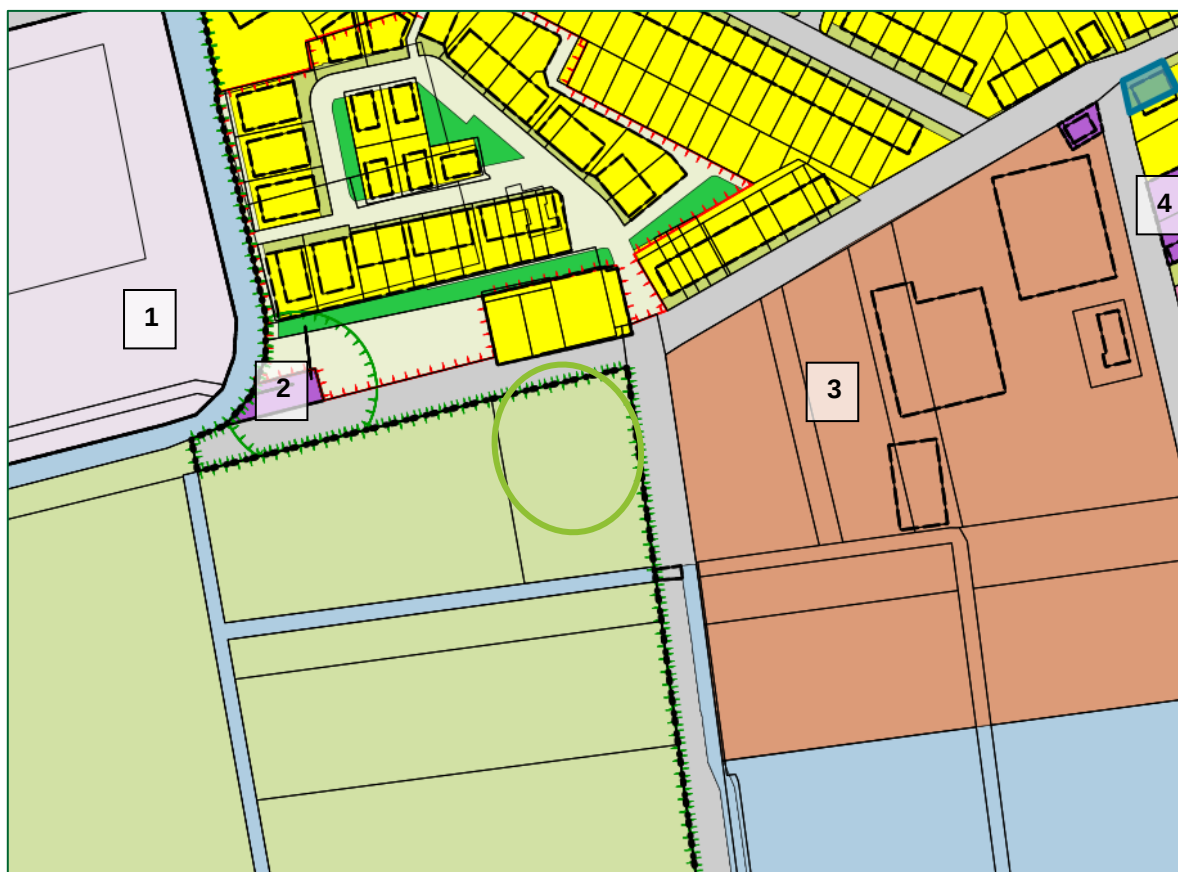
Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In onderstaande afbeelding zijn de inrichtingen in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 15. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: pdok.nl, bewerkt)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan	Milieucategorie VNG-lijst*	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in gemengd gebied (meter)	Daadwerkelijke afstand bestemmingsvlak – projectlocatie	Voldoet ja/ nee
1.	Kastelen en landgoederen – horeca tot en met categorie 1	1	0	103	J
2.	Bedrijf - nutsvoorziening	Max 3.1	Max 30	65	J
3.	Maatschappelijk – sportvelden en onderwijs	Max 3.1	Max 30	Min 15	N
4.	Bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf	3.1	30	215	J

Uit de handreiking blijkt dat de richtafstanden voor de aspecten geluid en licht van de sportvelden reiken tot over de projectlocatie. Verwezen wordt naar de verschillende paragrafen in dit hoofdstuk voor een nadere toetsing per milieuaspect.

Overweging

Uit de toetsing aan de lijst Bedrijven en Milieuzonering en de verschillende aparte milieuaspecten (zie separate paragrafen) blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse voldoende is voor de beoogde ontwikkeling

Daarnaast heeft de woonfunctie binnen het besluitgebied geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende wegen.

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Onderzoek wegverkeerslawaaai Sportlaan Montfort' (Econsultancy, 1 maart 2024) en opgenomen als bijlage 1 bij deze onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Sportlaan en Boordmolenweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (niet-gezoneerde deel van de Sportlaan en de Boordmoolweg, Hannes Kempkesweg en Wilhelminastraat) in het onderzoek betrokken.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2023.3.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 47 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een, op grond van de Wet geluidhinder, gezoneerd industrieterrein. Een nadere toets aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Uit paragraaf 4.2 blijkt dat de woningen gelegen zijn binnen de door de VNG-aanbevolen richtafstand geluid van 30 meter voor "Gemengd gebied" van de sportvelden ten oosten van de projectlocatie.

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de tabellen 4.1 en 4.2 van de rapportage 'Onderzoek Industrielawaai Sportlaan Montfort' (Econsultancy, 2 mei 2024) en opgenomen in bijlage 2 van deze onderbouwing.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dag voldoet aan de streefwaarde van 50 dB(A) onder stap 2 B en m. In de avondperiode is het, gemotiveerd, acceptabel onder toepassing van stap 3 om uit te gaan van een streefwaarde van 50 dB(A). Hier wordt aan voldaan. In de nacht is er geen activiteit.

Het maximale geluidniveau in de dag is weliswaar hoger dan 70 dB(A) maar dat kan gemotiveerd toelaatbaar worden geacht in de dag. In de avond wordt voldaan aan de streefwaarde van 65 dB(A).

Er is sprake van een niet-continue gebruik van de sportvelden. Het geluid is slechts enkele dagen in de week en ook dan niet continue de hele avond, aanwezig. Dit wordt aanvaardbaar geacht. Het nemen van een bronmaatregelen, zoals het gebruik van een scheidsrechterfluit met een lager bronvermogen, die ingrijpen op de organisatie van een sportvereniging en/of het gebruik van de sportvelden wordt hierom afgewezen. Het nemen van overdrachtsmaatregelen, zoals een geluidsscherm of -wal, stuit op overwegende financiële en stedenbouwkundige bezwaren en is niet in verhouding tot de aard van het gebruik. Daarnaast worden de activiteiten van de inrichting (voetbalvereniging) niet ingeperkt, aangezien voldaan wordt aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit – zie onderstaand.

Beoordeling Activiteitenbesluit milieubeheer, artikel 2.17 lid 1 onder a

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de grenswaarden van 50 en 45 dB(A) voor resp. de dag en avond; het maximale geluidsniveau voldoet aan de grenswaarde van 70, resp. 65 dB(A) in de dag en avond. In de nacht vinden er geen activiteiten plaats.

Overweging

Het aspect geluid vormt, vanuit wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de realisatie van de flexwoningen binnen de projectlocatie. Voor ‘industrielawaai’ geldt dat er sprake is van enige beïnvloeding door de sportvelden. Het geluid wordt echter gemotiveerd aanvaardbaar geacht; het treffen van maatregelen is hierom niet nodig. De sportactiviteiten worden niet ingeperkt, daar aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

‘Niet in betekende mate (NIBM)’

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een

toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De invulling van de projectlocatie met 12 flexwoningen valt ruimschoots binnen de NIBM-grens. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is dan ook niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf wanneer in de nieuwe situatie sprake is van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

Voor de locatie Sportlaan is de achtergrondconcentratie getoetst. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en

componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. De huidige luchtkwaliteit is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van de projectlocatie is sprake van de volgende waarden:

	Waarde projectlocatie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) - 2025 (gegevens 2023)	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
PM10	13	40
PM2,5	8	25
NO2	9	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen de projectlocatie voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Overweging

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verschillende componenten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de projectlocatie met 12 flexwoningen met bijbehorende voorzieningen.

4.5. Geurhinder veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. De wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, wanneer in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe gebouwen ontwikkeld, bestemd voor wonen en verblijf. Het betreft dan ook geurgevoelige functies. Door Econsultancy is een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Onderzoek geurhinder veehouderijen Sportlaan te Montfort' (Econsultancy, 2 februari 2024), opgenomen als bijlage 3 bij deze onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat er voor het aspect voorgrondbelastingen geen overschrijdingen van de geurnorm van $3 \text{ ouE}/\text{m}^3$ zullen plaatsvinden ten gevolge van omliggende veehouderijen. De maximale geurbelasting bedraagt $2,9 \text{ ouE}/\text{m}^3$ voor de projectlocatie. Het percentage geurgehinderden binnen een concentratiegebied II blijft beperkt tot 8,3%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen goed zal zijn.

De achtergrondbelasting ,van alle veehouderijen gezamenlijk, varieert ter plaatse van het plan van 6,6 tot 6,9 ouE/m³. Het percentage geurgehinderden, achtergrondbelasting, binnen een concentratiegebied II blijft beperkt tot 9,4%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen goed zal zijn.

Overweging

Voor de realisatie van het plan gelden geen beperkingen vanuit het aspect geur. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt.

4.6. Lichthinder

De beschikbaarheid van verlichting is belangrijk voor een groot aantal functies in ons dagelijks bestaan. Gedacht kan worden aan verkeersveiligheid, sociale veiligheid, economische activiteiten en sport. Echter, de blootstelling aan kunstmatige verlichting tijdens de nachtperiode kan negatieve gevolgen hebben voor mens en dier. Daarnaast kost het (schaarse) energie.

In de huidige wet- en regelgeving zijn geen duidelijke afstandsnormen voor het voorkomen van lichthinder opgenomen. De beschikbare bepalingen richten zich met name op de lichtbronnen, de veroorzakers van licht. Specifieke regels over kunstlicht komen voort uit de Wet milieubeheer. De strekking van de regels is dan als volgt:

- lichthinder wordt voorkomen en als dat echt niet mogelijk is wordt het tot een aanvaardbaar niveau beperkt;
- de verlichting van gebouwen en van open terrein(en), inclusief de verlichting voor reclaimedoeleinden, wordt zodanig uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen van woon- of slaapvertrekken, in gevels of daken van woningen wordt voorkomen;
- gedurende een specifiek tijdspad is de verlichting uit of niet zichtbaar (bijvoorbeeld bij assimilatiebelichting en verlichting bij sportvelden e.d.).

Ten noorden van de projectlocatie zijn sportvelden gelegen, waarbij lichtmasten aanwezig zijn. Naast de bepalingen uit de milieuwetgeving heeft de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) een richtlijn uitgebracht voor het beoordelen van lichthinder. Deze gelden als algemeen maatgevend.

Door Lux4u is een lichthinderberekening uitgevoerd om de eventuele impact van de lichtmasten op het plangebied te toetsen. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Lichthindermeting Project tijdelijke woningen Montfort' (29 april 2024), opgenomen als bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale toegestane verlichtingssterkte (lux level, Emax) op de gevel van 10 lux op de fictieve gevel van geplande woningen voor zone E3 (stedelijk gebied) wordt overschreden met een maximale gemeten waarde van 15,93 lux.

De maximaal toegestane grenswaarde van ≤ 2.500 en afhankelijk van het schijnbare oppervlakte en de afstand tot het armatuur maximaal 10.000 candela ruim overschreden met de hoogst gemeten waarde van 44.815 candela.

Volgens de voorschriften uit de Richtlijn lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) van maart 2020 (3e herziene druk) voor zone E3 (stedelijk gebied) is er in

dit rapport behandelde meting en beoordeling vanaf de meetlocaties op het plangebied nabij de kruising Sportlaan-Boordmoolweg te Montfort sprake van lichthinder.

Om lichthinder te voorkomen, wordt de verlichting van het voetbalveld vóór ingebruikname van de woningen vervangen door LED-verlichting. De armaturen die dan toegepast worden zijn voorzien van louvre (afscherming van de LED's), waarmee aan de normen voor het aspect 'verlichting' te voldoen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat met de huidige verplichting sprake is van lichthinder. Om dit te voorkomen wordt de verlichting vervangen voor ingebruikname van de woningen. Daarmee vormt het aspect lichthinder geen belemmering voor de voorgenomen realisatie en ingebruikname van de flexwoningen.

4.7. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/functie. Met het oog op de toekomstige bebouwing en gebruiksfuncties is binnen de projectlocatie een vooronderzoek bodem uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Sportlaan Montfort' (Econsultancy, 29 januari 2024), zie bijlage 5.

Op basis van dit onderzoek bodem en de terreininspectie is gesteld dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie.

De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

In z'n algemeenheid geldt dat indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing zijn.

Conclusie

De bodemkwaliteit legt geen beperkingen op aan de voorgenomen plaatsing van de tijdelijke woningen.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);

- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

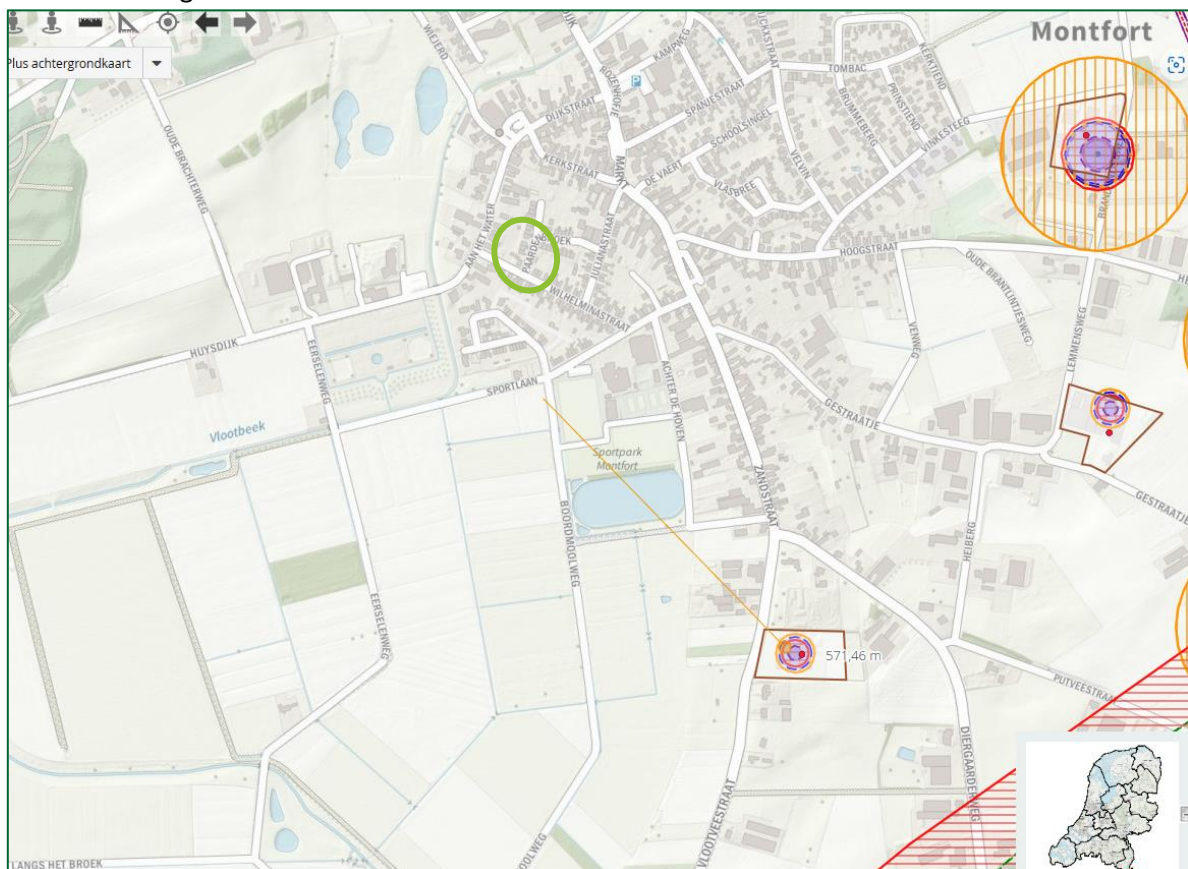
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Door Econsultancy is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Quickscan externe veiligheid Sportlaan, Montfort' (Econsultancy, 26 januari 2024), zoals opgenomen als bijlage 6 bij deze onderbouwing.

In het onderzoek zijn de risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie in beeld gebracht. Vervolgens is de aard en impact van de verschillende bronnen inzichtelijk gemaakt. De projectlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2. Als gevolg hiervan worden personen binnen de projectlocatie blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's. Uit de beperkte verantwoording van het groepsrisico volgt dat dit aanvaardbaar wordt geacht.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord dient in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.



Afbeelding 16. Uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid Sportlaan en omgeving (bron: Signaleringskaart EV)

Advies veiligheidsregio

Gezien de ruime afstand tot risicobronnen en beperkte omvang van het plan, is advies van de Veiligheidsregio voor de voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk.

Overweging

Op grond van het uitgevoerde onderzoek overweegt de gemeente als bevoegd gezag dat het aspect externe veiligheid geen onevenredige belemmeringen oplegt aan de ontwikkeling. De afstand tussen de risicobron en projectlocatie is voldoende. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9. Kabels en leidingen

In het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' of aangrenzend plan '1^e herziening kernen Roerdalen' zijn in of in de omgeving van de projectlocatie geen kabels of leidingen opgenomen die planologische bescherming behoeven. Voor het initiatief gelden dan ook geen belemmeringen vanuit het aspect 'kabels en leidingen'.

4.10. Water

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

4.10.1. Stedelijk afvalwater

Door stedelijk afvalwater in te zamelen en af te voeren wordt de volksgezondheid beschermd en gezorgd voor een aantrekkelijke leefomgeving. Voor nieuwbouw is het gebruikers verboden om stedelijk afvalwater in de bodem of op oppervlaktewater te lozen, dit is in facto een aansluitplicht. De gemeente is verplicht stedelijk afvalwater in te zamelen en te transporteren naar een zuiveringstechnisch werk. Dat kan via een traditioneel gemeentelijk rioolstelsel.

Overweging

Bij de realisatie van de flexwoningen wordt er riolering aangelegd, waar de woningen op aangesloten worden. Het aspect afvalwater vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10.2. Hemelwater

De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen waarvan de eigenaren niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. De

voorkeursvolgorde die hierbij gehanteerd wordt, is: 1) vasthouden, 2) infiltreren en 3) bergen. Indien de gemeente het hemelwater inzamelt, is de gemeente ook verantwoordelijk voor de verdere verwerking ervan inclusief de lozing in de bodem of op oppervlaktewater. Het hemelwater zowel gescheiden van als gemengd met huishoudelijk afvalwater ingezameld worden.

Overweging

Als onderdeel van de tijdelijke ontwikkeling wordt ten zuiden van de woningen een hemelwaterbuffer gerealiseerd. Hier wordt het hemelwater naar toe gebracht, vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem. De minimale eis voor het opvangen van hemelwater heeft gemeente Roerdalen gesteld op 58 mm per m². Deze eis wordt gewaarborgd bij de dimensionering van de hemelwaterbuffer. Het aspect hemelwater vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is van belang dat archeologisch erfgoed in Nederland wordt beschermd. De regels hiervoor zijn opgenomen in de Erfgoedwet. Die wet is gebaseerd op het Verdrag van Malta. Beoogd wordt om archeologische waarden zo veel mogelijk in de grond te behouden (behoud in situ). Zo blijven archeologische resten het best bewaard. Als behoud in situ niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en gedocumenteerd.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effect hebben op de archeologische waarden. Daarom moet rekening gehouden worden met (te verwachten) archeologische waarden. Op de archeologische waardenkaart is aangegeven of er een hoge, middelhoge of lage verwachting is dat archeologische resten te vinden zijn. Daarbij is aangegeven of en wanneer nader onderzoek nodig is. De archeologische waardenkaarten zijn doorvertaald naar het bestemmingsplan. Daarin is tevens een vrijstellingsgrens opgenomen waarbinnen geen nader onderzoek nodig is.

Overweging

De locatie voor de beoogde ontwikkeling heeft op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' geen archeologische dubbelbestemming. Wel is voor de gronden in het bestemmingsplan 'Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader', dat inmiddels in ontwerp ter inzage heeft gelegen, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. Op grond van deze bestemming zijn de gronden mede bedoeld voor bescherming van een terrein met archeologische waarde. Er gelden echter geen restricties voor bouwen of andere bodemwerkzaamheden.

Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalvondsten. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht in art. 5.10 van de Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en de gemeente Roerdalen. Vervolgens zal bepaald worden of en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen worden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

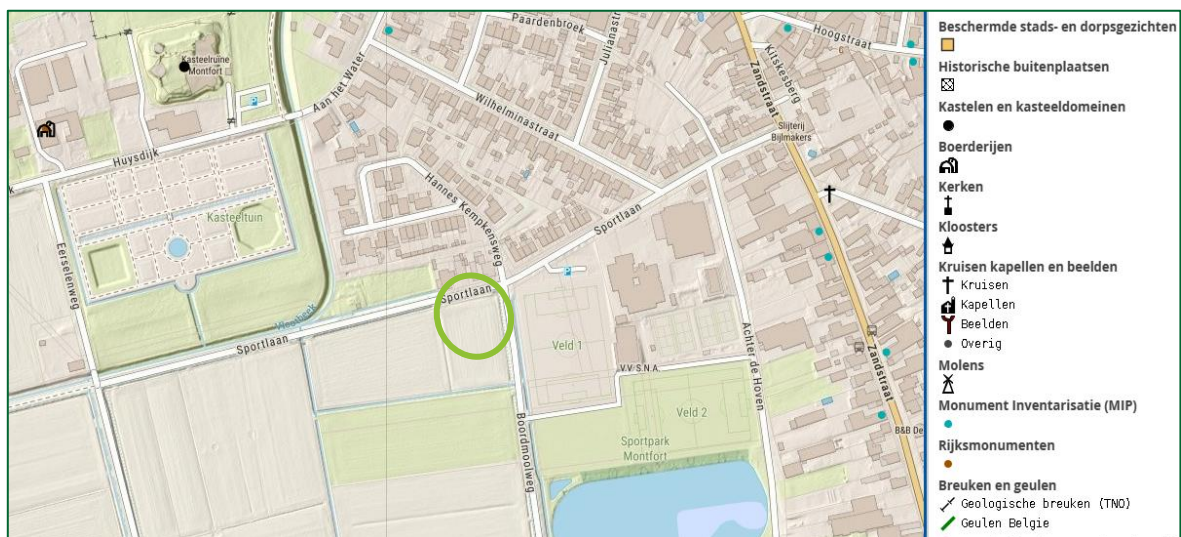
Cultuurhistorie

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten cultuurhistorische belangen worden meegewogen. Het gaat daarbij om cultuurhistorische waarden met betrekking tot sporen, objecten, patronen en structuren die onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van de historische situatie of ontwikkeling.

Overweging

Cultuurhistorisch erfgoed is één van de kernkwaliteiten binnen de Bronsgroene landschapszone, zoals gedefinieerd in Omgevingsverordening Limburg 2014. De planlocatie ligt niet binnen een gebied dat dusdanig is aangeduid.

Daarnaast zijn op de kaartlaag 'Cultuurhistorie' in de Atlas Limburg onder het aspect 'bouwkunde' geen waardevolle elementen opgenomen in of direct rond de projectlocatie. In de iets verdere omgeving zijn naast het kasteeldomein een aantal (weg)kruisen en boerderijen aangeduid. Ook is een aantal gebouwen in de ruimere omgeving van de projectlocatie opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project.



Afbeelding 17. Uitsnede kaartlaag 'Cultuurhistorie' (bron: Atlas Limburg)

Qua cultuurhistorisch vlak behoort het projectgebied en omgeving tot de categorie 'nieuw cultuurlandschap 1890 - 1990'. Dit gebiedstype geldt voor een groot deel van het buitengebied ten zuidwesten van Montfort.

Binnen de projectlocatie en directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden of elementen aanwezig. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de objecten die op grotere afstand zijn gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Wet Natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. De strekking van de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) is dat beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

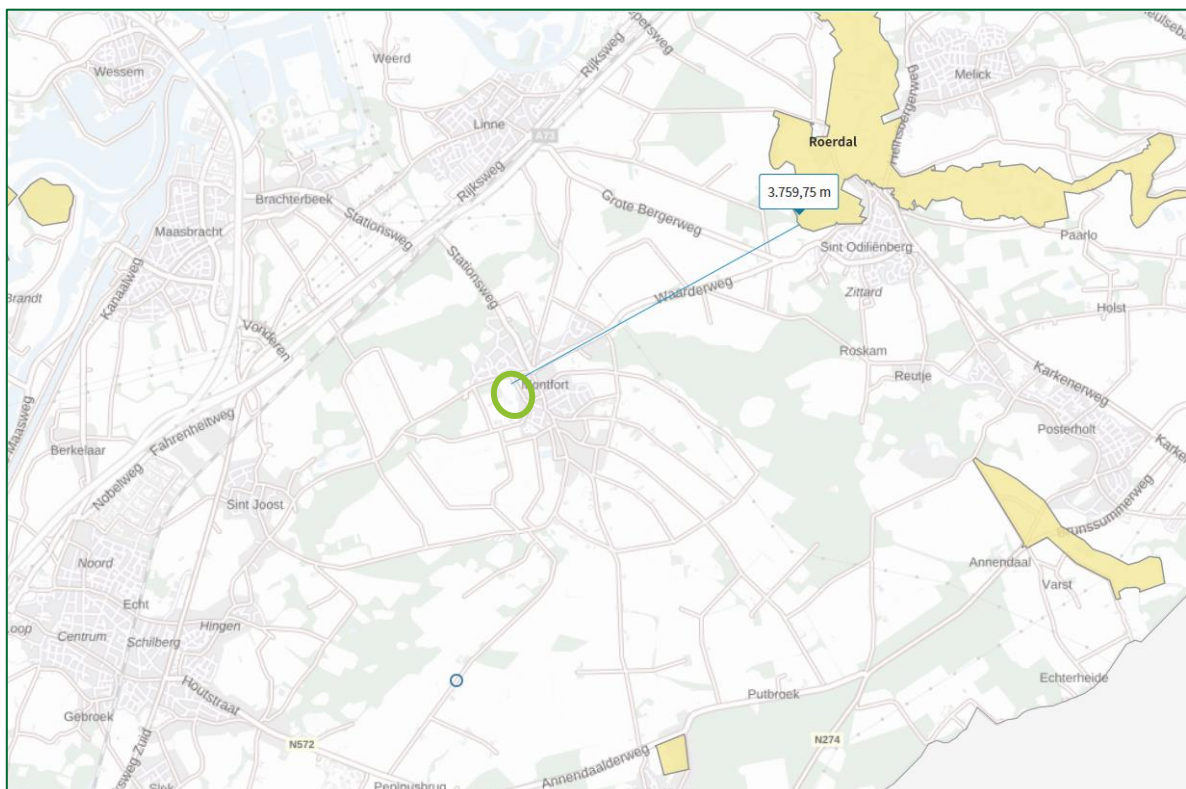
Onderstaand wordt allereerst ingegaan op de gebiedsbescherming en vervolgens op de soortenbescherming. Tenslotte wordt aandacht besteed aan houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. De gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming richt zich in hoofdzaak op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Bij plannen en projecten dient beoordeeld te worden of deze significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing.

De natuurgebieden Roerdal en Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop zijn de meest nabij de projectlocatie gelegen Natura 2000 gebieden. De afstand bedraagt ruim 3,7 km. Overige effecten, niet zijnde stikstof, kunnen bij een afstand, groter dan 1 kilometer, op voorhand worden uitgesloten.



Afbeelding 18. Ligging projectlocatie Sportlaan ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS.nl)

Voor de toetsing van het aspect stikstof is een onderzoek met berekening uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Onderzoek stikstofdepositie Sportlaan Montfort' (Econsultancy, 19 maart 2024) en opgenomen als bijlage 7 bij deze onderbouwing.

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

Het aspect gebiedsbescherming legt dan ook geen beperkingen op aan de voorgenomen realisatie van 12 flexwoningen aan de Sportlaan.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

De realisatie van de woningen is voorzien op gronden die momenteel onbebouwd zijn en ingericht als agrarisch gebied. Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Quickscan Wet natuurbescherming Sportlaan, Montfort' (Econsultancy, 31 januari 2024) en opgenomen als bijlage 8 bij deze onderbouwing.

In de conclusie van het onderzoek is opgenomen dat er voor twee soortengroepen specifieke bepalingen gelden:

Vleermuizen

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten gevolge van verstoring van eventuele verblijfplaatsen in de omliggende bebouwing is te voorkomen door de verlichting op voor vleermuis geschikte gevels niet toe te laten nemen, door rekening te houden met (werk)lichten, zowel tijdens eventuele werkzaamheden als in de toekomstige situatie. Er kan bijvoorbeeld worden gewerkt bij daglicht en/of er kan worden verlicht met speciale verlichtingsarmaturen waarbij geen strooilicht ontstaat of zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Indien het niet mogelijk is om de bomenrijen op de onderzoekslocatie intact te laten en rekening te houden met verlichting, dient een protocollair vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden in de periode van half april tot half oktober, zodat de functie van de bomenrijen als vliegroute kan worden vastgesteld dan wel kan worden uitgesloten.

Amfibieën

Voor de Alpenwatersalamander dient de dichte (gras)vegetatie in de berm langs de Sportlaan en

Boordmoolweg, waar mogelijk, intact te worden gelaten en dienen werkzaamheden buiten de periode van winterrust (september t/m februari) uitgevoerd te worden, gezien de meeste salamanders dan op het land verblijven.

Algemene, overige en sporadisch voorkomende soorten

Verder wordt aangegeven dat ten aanzien van algemene overtredingen voorkomen kunnen worden door het aanwezige groen zoveel mogelijk intact te laten en door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Bij werkzaamheden binnen het broedseizoen kan voorafgaand een broedvogelinspectie uitgevoerd worden.

Voor algemene grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen en voor beschermde soorten behorend tot overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming vanwege het ontbreken van geschikt habitat, vanwege het ontbreken van sporen, vanwege slechts sporadische aanwezigheid (bever, hazelworm, levendbarende hagedis, Alpenwatersalamander en rugstreeppad), vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, en/of vanwege het uitblijven van werkzaamheden niet aan de orde.

Wel dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen en waar mogelijk dienen werkzaamheden buiten de gevoelige periode van voortplanting (april t/m augustus) of winterrust (november t/m maart) plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten daarbij de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden, geldt dat een oriënterend stikstofonderzoek middels AERIUS-calculator noodzakelijk wordt geacht. Hiervoor wordt verwezen naar het eerste deel van deze paragraaf.

Met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen vervolgstappen noodzakelijk geacht.

Gezien de resultaten van de quickscan zijn er voor de planontwikkeling ecologische werkafspraken opgesteld. Hierin zijn voor de soortgroepen broedvogels, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen nadere bepalingen vastgelegd voor het moment en de manier van uitvoeren van werkzaamheden:

SOORTGROEP	WERKAFSPRAAK
Broedvogels	▪ Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen (maart t/m augustus) uitgevoerd
Vleermuizen	▪ Werkzaamheden worden zoveel mogelijk bij daglicht uitgevoerd. ▪ Werkverlichting wordt afgewend van omliggende bebouwing en bomenrijen.
Grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen	▪ Vegetatie in de bermen wordt zoveel mogelijk intact gelaten. ▪ Het verwijderen van materialen als bladeren vindt plaats buiten de voortplantingsperiode (april t/m augustus) en voor de winterrust (november t/m maart). ▪ Graafwerkzaamheden worden rustig en in één richting uitgevoerd.

Door in de bouw en realisatie toepassing te geven aan deze werkafspraken vormt het aspect 'flora en fauna' geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ook met toepassing van de werkafspraken geldt ten alle tijden de algemene zorgplicht.

Houtopstanden

Binnen de projectlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig die beschermd worden door de Wnb, APV of het bestemmingsplan.

Overweging

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de Wnb geen beperkingen oplegt aan de beoogde realisatie van de tijdelijke woningen binnen de projectlocatie.

4.13. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die behoren tot één van de in onderdeel C en D opgenomen categorieën, maar onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

Overweging

In dit geval is voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de omgevingsvergunning-aanvraag. De te verlenen vergunning biedt de mogelijkheid tot oprichten van 12 flexwoningen, voor een periode van bepaalde tijd, namelijk maximaal 15 jaar. Gezien de beperkte toevoeging van een 'stedelijke functies' is geen sprake van stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. of andere ontwikkeling die hoort tot onderdeel C of D van de bijlage.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de categorieën of bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toets van de diverse milieuthema's in dit onderzoekshoofdstuk blijkt dat geen sprake is van significante negatieve gevolgen. Ook over-all gezien is bij de tijdelijke herontwikkeling van een deel van het intensief bewerkt agrarisch perceel aan de Sportlaan voor flexwoningen geen sprake van belangrijke gevolgen voor het milieu.

4.14. Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via de Boordmoolweg. Deze weg vormt een perceelsootsluitingsweg, die vanuit de wegzijde van Monfort in zuidelijke richting het buitengebied in loopt. De weg is vanuit onder andere de Zandstraat – Sportlaan goed bereikbaar. De weg bestaat ter hoogte van het projectgebied uit één gecombineerde rijbaan met een brede berm en zonder voorzieningen voor langzaamverkeer. Ten noorden van de projectlocatie loopt de Sportlaan. Ook hierbij is sprake van één gecombineerde rijbaan zonder voorzieningen voor langzaamverkeer. In de wegberm ter hoogte van de projectlocatie is een bomenrij aanwezig.

Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkecijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie betreft de som van de verkeersproductie en verkeersattractie, of wel het totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (zowel komend, als vertrekkend).

In de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar functies en naar verstedelijkingsgraad van het gebied (hoog schaalniveau) en type omgeving (laag schaalniveau). Montfort kan worden ingedeeld in de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en de projectlocatie kan worden beschouwd als 'bebouwde kom'.

Op basis van voornoemde CROW-publicatie en de bovengenoemde gegevens is de verkeersgeneratie berekend:

Woningtype	Aantal in plangebied	Verkeersgeneratie (max)	Totaal
Kleine woning, tiny house	12	2,4	28,8
Totaal afgerond			29

De ontsluiting van de projectlocatie is voldoende gedimensioneerd om de extra verkeersbewegingen te verwerken. Vanuit de Boordmoolweg wordt een doodlopend weggetje gecreëerd, met parkeervakken aan weerszijden. De woningen worden ten zuiden hiervan gesitueerd en zijn aan de voor- en achterzijde bereikbaar via trottoirs.

De inrichting van de Boordmoolweg en aangrenzende wegen is zodanig dat de extra voertuigen zonder nadelige gevolgen voor de doorstroming verwerkt kunnen worden. Bij het ontwerp van de nieuwe ontsluiting en parkeerplaatsen is de meest recente NEN normering gehanteerd.

Op de aangrenzende wegen geldt deels een maximum snelheid van 30 km/ uur en deels 60 km/ uur.

Parkeren

De berekening van de parkeerbehoefte is gebaseerd op bovengenoemde CROW-publicatie.

Woningtype	Aantal in plangebied	Parkeernorm	Totaal
Kleine woning, tiny house	12	0,8	9,6
Totaal afgerond			10

In het plan worden ten noorden van de woningen, aan weerszijden van de weg, parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden 31 parkeerplekken gerealiseerd, deels ten behoeve van de bewoners van de tijdelijke woningen en deels ten behoeve van omliggende functies.

5. Juridische aspecten

5.1. Omgevingsvergunning

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Het is daarom niet toegestaan om de woningen te realiseren zonder omgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 Wabo). In dit geval kan een omgevingsvergunning worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo. De motivering van het besluit dient daarbij een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Onderhavig document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2. Besluitvormingsprocedure

5.2.1. Hoofdregel: uitgebreide procedure

Op de voorbereiding van het besluit op de aanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit volgt uit artikel 3.10 van de Wabo. Het college van burgemeester en wethouders neemt binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag een besluit. In de voorbereiding legt het college een ontwerp van het te nemen besluit voor 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht. Nadat het definitieve besluit is genomen, staat er beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2.2. Uitzondering: Crisis- en herstelwet

De procedure van 6 maanden is tijdrovend. De Crisis- en herstelwet geeft bij experimenten de mogelijkheid om af te wijken van de Wabo-regels. De besluitvormingsprocedure wordt verkort door af te wijken van artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo. Dit is alleen mogelijk bij aanvragen ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een bepaalde termijn. De experimenten moeten tevens zijn opgenomen in de Crisis- en herstelwetgeving. In dat geval is artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo niet van toepassing. Dit volgt uit artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Met andere woorden: de uniforme openbare voorbereidingsprocedure is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt artikel 3.9 van de Wabo: de reguliere voorbereidingsprocedure. Daarvoor geldt een beslistermijn van 8 weken.

Overweging

Het college van Roerdalen heeft het project Flexwoningen Roerdalen als experiment aangemeld bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het ministerie heeft het project aangemerkt als experiment. Naar aanleiding hiervan is het grondgebied van de gemeente Roerdalen opgenomen in artikel 3.6 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor is artikel 6, eerste en tweede lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing. Het betreft namelijk een project dat voldoet aan de voorwaarden uit de Crisis- en herstelwetgeving:

- het project is innovatief, omdat de woningen die worden gerealiseerd binnen dit project, de eerste flexwoningen in Roerdalen zijn;
- het project draagt op meerdere vlakken bij aan duurzaamheid. De woningen worden gasloos en 'all electric' uitgevoerd. Hemelwater wordt op locatie vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem. De flexwoningen zijn eenvoudig te verplaatsen en zodoende na 15 jaar elders inzetbaar;

- het project is gebonden aan een bepaalde termijn, namelijk 15 jaar.

Artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo is daarom niet van toepassing op onderhavig project. Derhalve geldt de reguliere procedure.

5.2.3. Reguliere procedure

Bij de reguliere procedure geldt een beslistermijn van 8 weken. Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit waartegen belanghebbenden bezwaar kunnen maken. Vervolgens kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3. Vooroverleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van andere overheidsdiensten, wanneer diens belangen in geding zijn. In het kader van deze omgevingsvergunning wordt vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg en waterschap Limburg. Aangezien er geen Rijksbelangen in geding zijn, is er geen vooroverleg met het Rijk gevoerd.

De Provincie heeft de omgevingsvergunning beoordeeld op de provinciale belangen. In haar reactie geeft de provincie aan dat de locatie direct aansluit op bestaand bebouwd gebied en aansluit bij de gemeentelijke ambitie om in elke kern een opvanglocatie voor statushouders (opgave Spreidingswet), Oekraïense vluchtelingen, starters en spoedzoekers te realiseren. In beginsel schaadt deze vergunning in deze vorm geen provinciale belangen.

Wel is er aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen. Deze worden hieronder opgesomd en van *reactie* voorzien:

1 Participatieproces

Het participatietraject maakt geen onderdeel uit van de regionale afstemming wonen. Een wijziging/aanpassing is dan ook niet aan de orde.

2. Klimaatadaptatie; de aspecten overstromingen en hittestress worden hier gemist.

Paragraaf 3.2.2 is aangevuld op dit onderwerp.

3. Overstromingskansengebied; advies waterschap.

Zoals hieronder beschreven is het plan ter advisering voorgelegd aan het waterschap.

Daarbij wordt opgemerkt dat het benoemde overstromingskansengebied betrekking heeft op de doelstelling die de gemeente stelt omtrent de maximale frequentie van overstromingen in een gebied. In de kern geldt een hogere norm (lagere overstromingskans), in het buitengebied een lagere norm (hogere overstromingskans). De aanduiding geeft dan ook geen informatie over het aanwezige overstromingsrisico.

Het waterschap heeft de omgevingsvergunning beoordeeld op de belangen van het waterschap en op het plan gereageerd.

Aangegeven wordt dat ten zuiden van de ontwikkeling voldoende ruimte is om de hemelwatervoorziening te realiseren. Daarbij adviseert het waterschap om als norm 100 mm/ 24

uur te hanteren voor dimensionering van de voorziening. Het waterschap is van mening dat her voldoende ruimte is om hier rekening mee te houden bij de aanleg van een wadi. De gemeente Roerdalen heeft afgewogen welke norm toe te passen, en besloten de norm uit haar eigen beleid, zijnde 58 mm/ 24 uur te hanteren.

Het realiseren van een leegloop op de watergang van het waterschap is niet aan de orde.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de projectontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente Roerdalen is initiatiefnemer van deze ontwikkeling. Daarom is er geen sprake van verhaalbare kosten en is de economische uitvoerbaarheid geborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een participatietraject doorlopen. In informatie-bijeenkomsten zijn onder andere de aanleiding en doelstelling toegelicht, waarna omwonenden en belanghebbenden gevraagd zijn om input. Tot slot is er een brede inloopavond georganiseerd rondom het definitieve ontwerp.